Die landwirtschaftliche Pachtzinskontrolle

DISSERTATION

der Rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät
der Universität Zürich
zur Erlangung der Würde eines Doktors der Rechtswissenschaft

vorgelegt von

ALDO RAVAIOLI
von Krinau (SG)

genehmigt auf Antrag von Herrn Prof. Dr. Hans Peter

Juris Druck + Verlag Zürich
1979

Die landwirtschaftliche Pachtzinskontrolle

DISSERTATION

der Rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät
der Universität Zürich
zur Erlangung der Würde eines Doktors der Rechtswissenschaft

vorgelegt von

ALDO RAVAIOLI
von Krinau (SG)

genehmigt auf Antrag von Herrn Prof. Dr. Hans Peter

Juris Druck + Verlag Zürich
1979

Die Rechts- und staatswissenschafltiche Fakultät gestattet hierdurch die Drucklegung vorliegender Dissertation, ohne damit zu den darin ausgesprochenen Anschauungen Stellung zu nehmen.

Zürich, den 30. Mai 1979

Der Dekan:
Prof. Dr. J. Rehberg

UNIV. LEIDEN BIBL.

Diese Arbeit kann beim Verfasser Aldo Ravaioli, Hohrainstrasse 13, CH-9403 Goldach bezogen werden.

ISBN 3 260 04661 5

Meinen Eltern und meiner lieben Ruth

Herrn Prof. Dr. Hans Peter möchte ich an dieser Stelle für seine Anregungen und sein Interesse, das er der vorliegenden Arbeit entgegenbrachte, sowie für die grosse Freiheit, die er mir bei Bearbeitung und Ausgestaltung derselben gewährte, meinen herzlichen Dank aussprechen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Kapitel: GRUNDLAGEN 1

§ 1 LANDWIRTSCHAFTLICHE PACHT 1

I. Begriff der landwirtschaftlichen Pacht 1

II. Arten der landwirtschaftlichen Pacht in unserem Rechtskreis 6

A. Unterscheidung nach dem Pachtobjekt 6

a) Guts- oder Vollpacht 6
b) Parzellenpacht 7
c) Viehpacht 9

B. Unterscheidung nach der Pachtdauer 9

a) Zeitpacht 9
b) Vitalpacht 13
c) Dreileiberpacht 13
d) Erbpacht 14

C. Unterscheidung nach dem Pachtzins 14

D. Unterscheidung nach der Anzahl der Pächter 14

a) Individualpacht 14
b) Kollektivpacht 15

III. Entwicklung der landwirtschaftlichen Pacht 15

A. Pachtfläche 15

B. Landwirtschaftsbetriebe mit Pachtland 16

C. Gründe für die Zunahme der Pacht 17

D. Folgerung 19

IV. Bedeutung der landwirtschaftlichen Pacht 22

A. Erfüllung der landwirtschaftlichen Hauptaufgaben 22

a) Nahrungsmittelversorgung in Normalzeiten 22
b) Nahrungsmittelversorgung in Zeiten gestörter Zufuhr 22
c) Landschaftsschutz und Landschaftspflege 23

B. Soziale und volkswirtschaftliche Bedeutung 23

§ 2 LANDWIRTSCHAFTLICHER PACHTZINS 25

I. Funktion des Pachtzinses 25

II. Arten des landwirtschaftlichen Pachtzinses 26

A. Unterscheidung nach dem Gegenstand des Pachtzinses 26

a) Geldpacht 26

b) Naturalienpacht 26
c) Arbeitspacht 27
d) Heuerlingswesen 27
e) Mischformen des Pachtzinses 28

B. Unterscheidung nach der bei der Festsetzung des Pachtzinses angewandten Bemessungsgrundlage 29

a) Festpacht 29
b) Teilbau oder Anteilswirtschaft 29
c) Naturalwertpacht 31

2. Kapitel: LANDWIRTSCHAFTLICHE PACHTZINSKONTROLLE 33

§ 3 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG DER PACHTZINSKONTROLLE 33

I. Allgemeines 33

II. Einzelne Erlasse 33

A. Erlasse zur Linderung der Notlage der Pächter im Anschluss an die Weltwirtschaftskrise der 30er Jahre 33

B. Erlasse im Rahmen der Frankenabwertung vor dem zweiten Weltkrieg 36

C. Erlasse im Rahmen der Kriegswirtschaft von 1939 bis 1943 41

D. Abbau der kriegswirtschaftlichen Erlasse nach dem zweiten Weltkrieg 45

E. Erlasse nach dem zweiten Weltkrieg 48

§ 4 KONTROLLE DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN PACHTZINSE NACH DEM 1972 REVIDIERTEN BUNDESGESETZ VOM 21. DEZEMBER 1960 55

I. Verfassungsmässige Grundlagen 55

A. Befristeter Verfassungszusatz 55

B. Art. 31bis Abs. 3 lit. b BV 55

C. Art. 32 Abs. 2 und Art. 64bis der BV 57

II. Geltungsbereich der Pachtzinskontrolle 58

A. Sachlicher Geltungsbereich 58

a) Pachtzinse für Einzelparzellen, ganze Heimwesen, Alpen und Weiden 58

b) Zinse für unbewegliche und bewegliche Mietsachen im Rahmen einer Pacht 59

c) Weidegelder und Sömmerungszinse 60
d) Entgelt im Rahmen einer Teilpacht, Halbpacht oder eines pachtähnlichen Verhältnisses 61
e) Ausnahmekompetenzen der Kantone 62

B. Räumlicher Geltungsbereich 63

C. Zeitlicher Geltungsbereich 63

III. Behördliche Kontrolle des Pachtzinses 64

A. Grundsatz der beidseitigen Bewilligungspflicht 64

a) Bei Erhöhung des Pachtzinses 65
b) Bei erstmaliger Verpachtung 66
c) Bei noch nicht erfolgter Bewilligung 66

B. Ueberwachung der Bewilligungspflicht 66

C. Rechtsfolgen bei Verletzung der Pachtzinsvorschriften 69

a) Strafrechtliche Folgen 69

aa) Straftatbestände 69
bb) Strafandrohung 70
cc) Strafverfolgung 71
dd) Widerhandlungen im Rahmen eines Geschäftsbetriebes 71

b) Zivilrechtliche Folgen 72

aa) Widerrechtlicher Pachtvertrag 72
bb) Rückforderung des zuviel bezahlten Pachtzinses 77
cc) Verfall unrechtmässiger Vermögensvorteile 81

D. Für die Pachtzinskontrolle zuständige Behörden 83

a) Vollzugskompetenz der Kantone 83
b) Verfahren der Pachtzinskontrolle 85

E. Wirkungen des behördlichen Entscheides auf den Bestand des Pachtvertrags 86

F. Rechtsmittel gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen 88

G. Zeitpunkt für die Einholung der behördlichen Bewilligung 90

a) Frühester Zeitpunkt 90
b) Spätester Zeitpunkt 90

IV. Bemessung des Pachtzinses 91

A. Ertragswert als Wertbasis 91

a) Pachtzinssatz von 5 1/2 Prozent 92
b) Erhöhung des Pachtzinssatzes auf 6 Prozent 93
c) Zuschlag zum ordentlichen Pachtzins bis zu 20 Prozent 94

B. Berechnung und Schätzung des Ertragswertes 95

a) Berechnung des Ertragswertes 95

aa) Kapitalisierungssatz von 4 Prozent 96

bb) Landgutsrente (LGR) 96
cc) Landesübliche Bewirtschaftung 97
dd) Im Mittel einer längeren Zeitspanne 98

b) Schätzung des Ertragswertes 98

aa) Schätzungsgrundlagen 98
bb) Schätzungsmethoden 99

aaa) Rohertragsmethode 99
bbb) Punktierverfahren 100
ccc) Reinertragsmethode 101
ddd) Methode der Pachtzinskapitalisierung 102
eee) Subsidiäre Methode des Art. 618 Abs. 2 ZGB 102

C. Revisionsbestrebungen für die Schätzungsgrundlagen 103

a) Allgemeines 103
b) Revision des Art. 6 Entschuldungsgesetz (LEG) 104

aa) Kapitalisierungssatz 105

aaa) Geltende Regelung 105
bbb) Notwendigkeit einer Aenderung 105
ccc) Revisionsvorschlag 105

bb) Bemessungsperiode 106

aaa) Geltende Regelung 106
bbb) Notwendigkeit einer Aenderung 106
ccc) Revisionsvorschlag 107

c) Neuer Art. 6 des Entschuldungsgesetzes 108
d) Revision des Schätzungsreglementes und der Schätzungsanleitung 109

aa) Neuordnung der Berechnung der Landgutsrente: Umstellung auf die faktorproportionale Berechnungsmethode 109
bb) Neukonzeption der Schätzungsmethoden: Umstellung auf die Einzelbewertungsmethode 110

3. Kapitel: LAGE DES PAECHTERS IM RAHMEN DER HEUTIGEN PACHTZINSKONROLLE 113

§ 5 BEDRAENGNISSITUATION DES PAECHTERS 113

I. Bedeutung des Bodens für den landwirtschaftlichen Pächter 113
II. Unvermehrbarkeit des landwirtschaftlichen Bodens 114
III. Pächter als schwächere Vertragspartei 114

§ 6 VERBESSERUNG DER LAGE DES PAECHTERS 117

I. Die heute geltende Kündigungsbeschränkung 117

II. Möglichkeiten eines verbesserten Pächterschutzes 119
A. Schutz vor ungerechtfertigter Kündigung 119
B. Verlängerung der gesetzlichen Minimalpachtzeit 121

4. Kapitel: WIRKUNGEN DER PACHTZINSKONTROLLE 123

§ 7 VOR- UND NACHTEILE DER PACHTZINSKONTROLLE 123

I. Vorteile der Kontrolle 123
A. Bekämpfung der Auftriebstendenzen bei den Pachtzinsen als Folge der Nachfragesteigerung nach Pachtobjekten 123
B. Verbesserung der Einkommensverhältnisse der Pächter (Erhaltung eines gesunden und leistungsfähigen Pächterstandes) 124
C. Auswirkung der landwirtschaftlichen Pachtzinsen auf eine günstigere Kosten- und Preisgestaltung der landwirtschaftlichen Produkte 124
D. Bekämpfung der Preissteigerung des landwirtschaftlichen Bodens 125
E. Schonendere Bodenbewirtschaftung durch den Pächter 126
II. Nachteile der Pachtzinskontrolle 126
A. Gesteigerte Nachfrage nach Pachtobjekten 126
B. Ungenügender Unterhalt der Pachtobjekte 127
C. Schwierigkeiten bei der Durchsetzung der Pachtzinsvorschriften 128
D. Kostenverursachende Pachtzinskontrolle 129
III. Abwägung der Vor- und Nachteile der Pachtzinskontrolle 129

Anhang 131

LITERATURVERZEICHNIS

Aebi E., Die Ermittlung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke und die praktische Durchführung der Ertragswertschätzung, Landwirtschaftliche Vorträge, Heft 4 (Frauenfeld 1934)

– Die Bewertung der landwirtschaftlichen Kleingewerbe, Festgabe Ernst Laur 1937 (Brugg 1937) 311 ff.

– Der Pächterstand und seine Stellung in der schweizerischen Landwirtschaft, Stand der Forschung auf dem Gebiete der Wirtschaftslehre des Landbaues, Festschrift zum 80. Geburtstag von Prof. E. Laur (Brugg 1951)

– 20 Jahre Pachtzinskontrolle, Schweizerische landwirtschaftliche Monatshefte 35 (1957) S. 171 ff.

Anderegg R., Der Pächter als Bauer, seine landwirtschaftliche Bedeutung und seine Stellung im Agrarrecht, Vortrag vom 18. Februar 1977 anlässlich der Delegiertenversammlung des Ostschweizerischen Pächterverbandes (Manuskript Handelshochschule St. Gallen 1977)

Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften, Anhang zum Eidgenössischen Schätzungsreglement, Ausgabe 1970 (Bern 1970)

Bächtiger F., Der Begriff des landwirtschaftlichen Heimwesens und der landwirtschaftlichen Liegenschaft, Das neue landwirtschaftliche Bodenrecht der Schweiz, Referate des 76. schweizerischen Verwaltungskurses an der Handels-Hochschule St. Gallen (Zürich und St. Gallen 1954)

Baumann Rud., Die Uebernahme landwirtschaftlicher Gewerbe im Erbgang und die Wertschätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe für die Berechnung der verfügbaren Quote nach dem schweizerischen Zivilrecht (Diss. Bern 1924)

Benninger J., Die bewegliche Pachtzinsskala in der Landwirtschaft, Schweizerische landwirtschaftliche Monatshefte 5 (1927) S. 241 ff.

Bietenholz A., Der mietnotrechtliche Kündigungsschutz in der neueren Basler Praxis, BJM (1962) S. 253 ff.

Birchmeier W., Die Mietnotrechtserlasse des Bundes in der Rechtsprechung des Bundesgerichts (Zürich 1948)

von Blanckenburg P., Landwirtschaftliches Pachtwesen, Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Bd. VIII (Göttingen 1964) S. 154 ff.

Boller P., Beiträge zur Unterscheidung von Kauf und Pacht, Zürcher Beiträge zur Rechtswissenschaft (Aarau 1948)

Borel A., Das bäuerliche Erbrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Brugg 1925)

Borel A., Neukomm W., Das bäuerliche Erbrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Heft Nr. 154 der Mitteilungen des Schweizerischen Bauernsekretariates (Brugg 1954)

– Juristische Kartothek, Pacht: Karten 832 bis 840

Breitenmoser F., Der landwirtschaftliche Pachtvertrag (Diss. Freiburg 1978)

Bühlmayer M., Pachtdauer, Pachtzins und der Wechsel im Eigentum am verpachteten Grundstück im Lichte des Krisen- und Kriegsnotrechts mit vergleichender Berücksichtigung des ausländischen, vor allem des deutschen Rechts (Diss. Basel 1944)

von Büren B., Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil (Zürich 1972)

Burckhardt A.E., Probleme der modernen Pachtgesetzgebung (Diss. Basel 1951)

Caspar L., Die mietnotrechtliche Kündigungsbeschränkung nach der Praxis der Justizdirektion des Kantons Zürich, ZSGV 46 (1945) S. 81 ff.

Comment A., Le bail et la législation exceptionnelle en matière de protection des locataires vus sous l'angle de la jurisprudence fédéral, ZBJV 84 (1948) 145 ff. und 193 ff.

Coradi W., Oetiker J., Das neue landwirtschaftliche Pachtrecht in der Praxis (Ellikon und Wittenbach 1975)

Die Bewertung landwirtschaftlicher Liegenschaften, Landwirtschaftliche Vorträge, Heft 4 (Frauenfeld 1934)

Durtschi E., Die Intervention des Bundes auf dem Gebiete der Wirtschaft vorab zu Gunsten des Bauernstandes bis zum zweiten Weltkrieg, Agrarpolitische Revue 20 (1963/1964) S. 283 ff.

Eggen G., Die Bekämpfung der Bodenspekulation, ZBJV 79 (1943) S. 193 ff.

– Die Revision des bäuerlichen Zivilrechtes, ZBGR 53 (1972) S. 275 ff.

Eigenmann E., Die öffentlich-rechtliche Beschränkung im neuen schweizerischen Agrarrecht (Freiburg 1945)

Fehr C., Grundfragen eines bäuerlichen Bodenrechts (Zürich 1943)

Feisst E., Möglichkeiten und Grenzen einer zielbewussten Agrarpolitik in der liberalen Demokratie, Festgabe Ernst Laur 1937 (Brugg 1937) S. 559 ff.

Füglistaller D., Die Abgrenzung von Miete und Pacht mit besonderer Berücksichtigung des Miet- und Pachtvertrages der Brauereien (Diss. Basel 1956)

Gasser W., Die Stellung der Landwirtschaft in der schweizerischen Volkswirtschaft, Wirtschaft und Recht 7 (1955) S. 97 ff.

Geyer E., Kündigungsschutz und Hausabbruch, Wirtschaft und Recht 9 (1957) S. 288 ff.

v. D. Goltz Th., Handbuch der landwirtschaftlichen Betriebslehre (3. A. Berlin 1905)

Guhl/Merz/Kummer, Das Schweizerische Obligationenrecht (6. A. Zürich 1972)

Guhl T., Die Teilpacht in der Schweiz, ZSR 41 (1922) S. 225 ff.

Guisan L., Problèmes actuelles de la législation agricole, ZSR 64 (1945) S. 295 a ff.

Guldimann W., Der "angemessene Mietzins", SJZ 67 (1971) S. 217 ff.

Hägi A., Die Bewertung von Liegenschaften (Zürich 1945)

Hammer H., Die Eingriffe des Bundes in die landwirtschaftliche Pacht (Diss. Bern 1947)

Hasenböhler F., Aus der basellandschaftlichen Rechtssprechung zu den Art. 267 a - 267 f OR (Kündigungsbeschränkungen im Mietrecht), BJM (1972) S. 1 ff.

Howald Osk., Grundzüge der schweizerischen Agrarverfassung, Schriften der internationalen Konferenz für Agrarwissenschaft (Berlin 1936)

– Einführung in die Agrarpolitik (Bern 1946)

– ABC für Agrarpolitik und Agrarwirtschaft (Brugg 1951)

Huber E., Zwei Fragen betreffend den widerrechtlichen Vertrag (Art. 20 OR), SJZ 15 (1918/19) S. 1 ff.

– Gegen die Höchstpreisvorschriften verstossende Verträge (Ein Beitrag zur Lehre vom widerrechtlichen Vertrag), SJZ 15 (1918/19) S. 253 ff. und 272 ff.

Huber H., Gutachten vom 5. Februar 1959 über verfassungsrechtliche Fragen aus dem Gebiete der Preiskontrolle (Muri bei Bern 1959)

Jaggi E., Methodik und Technik der Ertragswertschätzung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke (Brugg 1945)

– Bauer aus eigener Kraft, Eidgenössische Zukunft, Heft 2 (Bern 1963)

Jeanprêtre R., Le contrôle des fermages agricoles et le droit civil, Mélanges Roger Secrétan (Montreux 1964)

– Die Kündigungsbeschränkungen im Mietrecht, herausgegeben vom Schweizerischen Hauseigentümerverband (1971) S. 48 ff.

Jenny E., Der Kündigungsschutz, BJM (1954) S. 45 ff.

Jenny F., Festigung der bäuerlichen Scholle, Existenzfragen des Bauernstandes (Luzern 1943)

– Kampf um das Agrarrecht?, Agrarpolitische Revue 1 (1944/45) S. 169 ff.

– Aktuelle Probleme der Landwirtschaftsgesetzgebung, ZSR 64 (1945) S. 219 a ff.

– Das Gesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, SJZ 49 (1953) S. 37 und 53

Jost A., Handkommentar zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (Bern 1953)

Junod R., Le nouveau droit civil rural selon la loi fédérale du 6 octobre 1972, Blätter für Agrarrecht (1973) S. 1 ff.

Kaufmann O.K., Die Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke, SJZ 38 (1942) S. 359 ff.

– Rechtsfragen des neuen landwirtschaftlichen Bodenrechts, ZSGV 46 (1945) S. 329 ff.

– Das neue ländliche Bodenrecht der Schweiz (St. Gallen 1946)

– Die Neuordnung des Landwirtschaftsrechtes mit Text des Bundesgesetzes vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (Zürich 1952)

– Vor der Revision des schweizerischen landwirtschaftlichen Bodenrechts, Wirtschaft und Recht 15 (1963) S. 1 ff.

– Schweizerisches Agrarrecht heute, ZSGV 68 (1967) S. 225 ff.

Kaufmann U., Die Besteuerung der landwirtschaftlichen Betriebe und Grundstücke nach dem Ertragswert (Diss. Freiburg 1949)

Keller P., Das landwirtschaftliche Pachtrecht (Baden 1966)

– Die Revision des landwirtschaftlichen Pachtrechts, ZSGV 69 (1968) S. 247 ff. und 271 ff.

Kleinewefers H., Pfister R., Die schweizerische Volkswirtschaft (Frauenfeld 1977)

Kraemer Ad., Die Grundlagen und die Einrichtung des landwirtschaftlichen Betriebes, v.d. Goltz, Handbuch der gesamten Landwirtschaft, Bd. 1 (Tübingen 1890)

Kroeschell K., Pachtrecht, Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Bd. VIII (Göttingen 1964) S. 151 ff.

Kuhn H., Kritische Würdigung des schweizerischen Mietnotrechts (Aarau 1923)

Langensiepen W., Kündigungsbeschränkungen aus sozialen Gründen im Deutschen und Schweizerischen Mietrecht (Diss. Bern 1973)

Laur E., Grundlagen und Methoden der Bewertung, Buchhaltung und Kalkulation in der Landwirtschaft (Berlin 1911)

– Landwirtschaftliche Betriebslehre (3.A. Aarau 1912)

Lautner J.G., Die kriegswirtschaftliche Preiskontrolle in der Schweiz (Zürich 1950)

Lehmann K., Lehrbuch des Handelsrechts (Leipzig 1908)

Leumann P., Die Teilnichtigkeit privatrechtlicher Verträge nach Art. 20 Abs. 2 OR bei Ueberschreitung kriegswirtschaftlicher Höchstpreisvorschriften, SJZ 39 (1942/43) S. 237 ff.

Levi R., Der Rückerstattungsanspruch des Mieters bei Ueberschreitung der höchstzulässigen Mietzinsen, SJZ 55 (1959) S. 181 ff.

Lukanow J., Pachtdauer und Pächterschutz in den europäischen Ländern, Agrarrecht 4 (1974) S. 237 ff.

Meister J., Zur Bestimmbarkeit der Vertragsleistungen, SJZ 56 (1960) S. 219 f.

Moser M., Die Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 267 a - 267 f des OR (Diss. Freiburg 1975)

Müller R., Der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 30. Juni 1972 (Diss. Zürich 1976)

Naegeli W., Handbuch des Liegenschaftsschätzers (Zürich 1975)

Neukomm W., Untersuchung über die Anwendbarkeit der Rohertragsmethode bei der Ertragswertschätzung landwirtschaftlicher Kleinbetriebe, unter Berücksichtigung ihrer besonderen soziologischen und ökonomischen Verhältnisse, Landwirtschaftliches Jahrbuch der Schweiz 61 (1947) S. 579 ff.

– Entwicklung der landwirtschaftlichen Wert- und Taxationslehre, Stand der Forschung auf dem Gebiete der Wirtschaftslehre des Landbaues, Festschrift zum 80. Geburtstag von Prof. Ernst Laur (Brugg 1951)

– Rechtspolitische Aspekte zur Revision des bäuerlichen Zivilrechtes, ZBGR 49 (1968) S. 321 ff.

– Das landwirtschaftliche Bodenrecht im Wandel der Zeit, Agrarpolitik heute, Festschrift für Ernst Jaggi (Bern 1977)

Oftinger K., Gesetzgeberische Eingriffe in das Zivilrecht, ZSR 57 (1938) S. 481 a ff.

– Bundesgerichtspraxis zum allgemeinen Teil des Schweizerischen Obligationenrechts (Zürich 1973)

Oser/Schönenberger, Kommentar zum Obligationenrecht, 1. und 2. Teil (2. A. Zürich 1929/36)

Oswald W., Erwägungen zum kommenden Agrarrecht, Agrarpolitische Revue 1 (1944/45) S. 49 ff.

Perrenoud A., Des baux à ferme, Blätter für Agrarrecht (1969) S. 15 ff.

Peter W., Die schweizerische Mietpreiskontrolle der Kriegs- und Nachkriegszeit (Diss. Bern 1950)

Reymond C., Gebrauchsüberlassungsverträge, Schweizerisches Privatrecht, Bd. VII/1, Obligationenrecht, Besondere Vertragsverhältnisse, herausgegeben von Frank Vischer (Basel und Stuttgart 1977) S. 257 ff.

Rudolf K., Die Stellung der landwirtschaftlichen Pacht innerhalb der landwirtschaftlichen Unternehmungsformen, unter spezieller Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Zeitpacht in der Schweiz (Diss. Zürich 1953)

Schweingruber E., Sozialgesetzgebung der Schweiz (Zürich 1955)

Sieber H., Die Mietpreiskontrolle und ihr künftiger Abbau, Gutachten für das EVD, Sonderheft 67 der "Volkswirtschaft" (Bern 1959)

– Die Wirkungen der Pachtzinskontrolle, "Der Bund" Nr. 332 vom 7. August 1960

– Soll die Pachtzinskontrolle verewigt werden?, "Der Bund" Nr. 338 vom 10. August 1960

– Bodenpolitik und Bodenrecht (Bern 1970)

Späti H.P., Der Ertragswert im schweizerischen Agrarrecht; Bedeutung und Neukonzeption, Blätter für Agrarrecht (1976) S. 79 ff.

Spiro K., Können übermässige Verpflichtungen oder Verfügungen in reduziertem Umfang aufrechterhalten werden?, ZBJV 88 (1952) S. 513 ff.

Stahel A., Der Einfluss der Verletzung kriegswirtschaftlicher Vorschriften auf die zivilrechtliche Gültigkeit der Verträge, SJZ 40 (1944) S. 213 ff.

Stauffer P., Ueber den Nachlass des Pachtzinses nach Schweizerischem Obligationenrecht Art. 287 unter Berücksichtigung des französischen, österreichischen und deutschen Rechts (Diss. Zürich 1939)

von Steiger Ed., Von der Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, Agrarpolitische Revue 3 (1946/47) S. 49 ff.

Tanner C., Agrar-ökonomische Untersuchungen zum schweizerischen Zivilrechte unter besonderer Berücksichtigung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke (Bern 1915)

von Tuhr/Peter, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. I, Lieferung 1 (Zürich 1974); Lieferung 2 (Zürich 1979)

von Tuhr/Escher, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. II (Zürich 1974)

Thut H., Das Einspracherecht des Mieters gegen eine Kündigung, unter besonderer Berücksichtigung der Aktivlegitimation, SJZ 45 (1949) S. 290 ff.

Tuor/Schnyder, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch (9.A. Zürich 1975)

Wegmann P., Die Praxis des zürcherischen Obergerichts zu den Art. 267 a - 267 f OR (Kündigungsbeschränkungen im Mietrecht), SJZ 69 (1973) S. 177 ff.

Weil H., Schweizerisches Mietnotrecht, speziell die Beschränkung der Kündigung (Diss. Zürich 1944)

Wichser W., Kündigungsschutz als Rechtsproblem, ZSGV 66 (1965) S. 361 ff.

Wörterbuch der Agrarpolitik (Hamburg und Berlin 1961)

AMTLICHE QUELLEN

I. Berichte des Bundesrates

Vierter Landwirtschaftsbericht des Bundesrates vom 26. Februar 1969 (Bern 1969)

Fünfter Landwirtschaftsbericht des Bundesrates vom 22. Dezember 1976 (Bern 1976)

II. Botschaften des Bundesrates

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung betreffend vorübergehende Schutzmassnahmen für notleidende Bauern vom 6. Februar 1933 (BBl 1933 I 203)

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung betreffend die Erweiterung der vorübergehenden rechtlichen Schutzmassnahmen für notleidende Bauern vom 11. Mai 1934 (BBl 1934 II 1)

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Betriebe vom 23. Juni 1936 (BBl 1936 II 209)

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über Massnahmen zum Schutze des Landes und zur Aufrechterhaltung der Neutralität vom 29. August 1939 (BBl 1939 II 213)

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 30. Dezember 1947 (BBl 1948 I 21)

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung betreffend die befristete Weiterführung der Preiskontrolle vom 2. Mai 1952 (BBl 1952 II 61)

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle vom 3. Februar 1953 (BBl 1953 I 285)

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung betreffend die Verlängerung der Gültigkeitsdauer des Verfassungszusatzes über die befristete Weiterführung einer beschränkten Preiskontrolle vom 1. November 1955 (BBl 1955 II 978)

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung betreffend die Durchführung der Preiskontrolle vom 8. Mai 1956 (BBl 1956 I 1030)

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über die Weiterführung der Preiskontrolle vom 25. August 1959 (BBl 1959 II 443)

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse vom 19. Juli 1960 (BBl 1960 II 493)

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung betreffend die Weiterführung befristeter Preiskontrollmassnahmen vom 20. März 1964 (BBl 1964 I 729)

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechts vom 29. April 1970 (BBl 1970 I 805)

Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechtes vom 8. März 1971 (BBl 1971 I 737)

Botschaft des Bundesrates betreffend Aenderung des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 11. Mai 1977 (BBl 1977 II 616)

III. Bulletins der Bundesversammlung

Amtliches stenographisches Bulletin der Bundesversammlung

StR 1960: 208 ff., 280 ff., 295 f.
NR 1960: 708 ff., 831 f., 851

StR 1969: 59, 62, 73, 84, 361
NR 1969: 513

StR 1970: 80, 141, 246
NR 1970: 45, 197, 273, 329, 331, 335, 344, 474

StR 1977: 578 ff.

IV. Bundesgesetze

Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 12. Dezember 1940 (SR 211.412.12)

Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (SR 211.412.11)

Bundesgesetz über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse vom 21. Dezember 1960 (SR 942.10)

Bundesgesetz über die Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechtes vom 6. Oktober 1972 (AS 1973 I 93)

V. Bundesbeschlüsse

Bundesbeschluss über vorübergehende rechtliche Schutzmassnahmen für notleidende Bauern vom 13. April 1933 (AS 1933 222)

Bundesbeschluss über vorübergehende rechtliche Schutzmassnahmen für notleidende Bauern vom 28. September 1934 (AS 1934 1075)

Bundesbeschluss über Verlängerung der Geltungsdauer und Abänderung der vorübergehenden rechtlichen Schutzmassnahmen für notleidende Bauern vom 20. Dezember 1938 (AS 1938 935)

Bundesbeschluss über Massnahmen zum Schutze des Landes und zur Aufrechterhaltung der Neutralität vom 30. August 1939 (AS 1939 769)

Bundesbeschluss über Verlängerung der Geltungsdauer und Abänderung der vorübergehenden rechtlichen Schutzmassnahmen für notleidende Bauern vom 11. Dezember 1941 (AS 1941 1442)

Bundesbeschluss über den Abbau der ausserordentlichen Vollmachten des Bundesrates vom 6. Dezember 1945 (AS 1945 1049)

Bundesbeschluss über die Aufhebung der ausserordentlichen Vollmachten des Bundesrates vom 18. Dezember 1950 (AS 1950 II 1493)

Bundesbeschluss über die befristete Weiterführung einer beschränkten Preiskontrolle vom 26. September 1952 (BBl 1952 III 126)

Bundesbeschluss über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle vom 10. Juni 1953 (BBl 1953 II 605)

Bundesbeschluss über die befristete Weiterführung einer beschränkten Preiskontrolle (Verlängerung der Gültigkeitsdauer des Verfassungszusatzes vom 26. September 1952) vom 22. Dezember 1955 (BBl 1955 II 1439)

Bundesbeschluss über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle vom 28. September 1956 (AS 1956 1618)

Bundesbeschluss betreffend die Uebergangsregelung der Preiskontrollmassnahmen vom 21. Dezember 1960 (AS 1960 1633)

VI. Bundesratsbeschlüsse

Bundesratsbeschluss über ausserordentliche Massnahmen betreffend die Kosten der Lebenshaltung vom 27. September 1936 (AS 1936 742)

Bundesratsbeschluss betreffend die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung vom 1. September 1939 (AS 1939 817)

Bundesratsbeschluss über Massnahmen gegen die Bodenspekulation und die Ueberschuldung sowie zum Schutze der Pächter vom 19. Januar 1940 (AS 1940 I 74)

Bundesratsbeschluss über die Abänderung der Massnahmen gegen die Bodenspekulation sowie zum Schutze der Pächter vom 7. November 1941 (AS 1941 1253)

Bundesratsbeschluss über die Abänderung und Ergänzung der Massnahmen zum Schutze der Pächter vom 29. Oktober 1943 (AS 1943 863)

Bundesratsbeschluss über Verlängerung der Geltungsdauer der vorübergehenden rechtlichen Schutzmassnahmen für notleidende Bauern vom 17. Dezember 1943 (AS 1943 986)

Bundesratsbeschluss über Aenderung der Massnahmen zum Schutze der Pächter vom 25. März 1946 (AS 1946 389)

Bundesratsbeschluss über die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften (Eidgenössisches Schätzungsreglement) vom 28. Dezember 1951 (AS 1951 1287)

Bundesratsbeschluss betreffend die Aufhebung der Verordnung über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse vom 11. April 1961 (AS 1961 281)

VII. Verfügungen und Verordnungen

Verfügung I des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements betreffend ausserordentliche Massnahmen über die Kosten der Lebenshaltung vom 27. September 1936 (AS 1936 744)

Verfügung XI des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements über ausserordentliche Massnahmen betreffend die Kosten der Lebenshaltung (Pachtzinse, Weidegelder und Sömmerungszinse) vom 25. Februar 1937 (AS 1937 143)

Verfügung XI a des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements über ausserordentliche Massnahmen betreffend die Kosten der Lebenshaltung (Pachtzinse, Weidegelder und Sömmerungszinse) vom 11. Juli 1938 (AS 1938 350)

Verfügung XV des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements über ausserordentliche Massnahmen betreffend die Kosten der Lebenshaltung vom 31. Januar 1939 (AS 1939 255)

Verfügung 1 des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements betreffend die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung vom 2. September 1939 (AS 1939 820)

Verordnung über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse vom 30. Dezember 1953 (AS 1953 1282)

Verordnung über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse vom 28. Dezember 1956 (AS 1956 1644)

ABKUERZUNGSVERZEICHNIS

A.	Auflage
Abs.	Absatz
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel (im Singular oder Plural)
AS	Amtliche Sammlung der eidgenössischen Gesetze
BB	Bundesbeschluss
BBl	Bundesblatt der Schweizerischen Eidgenossenschaft
Bd.	Band
BG	Bundesgesetz
BJM	Basler Juristische Mitteilungen
BRB	Bundesratsbeschluss
BV	Bundesverfassung
CVP	Christlichdemokratische Volkspartei
Diss.	Dissertation
EGG	Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (revidiert durch das Bundesgesetz über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechtes vom 6. Oktober 1972).
Entschuldungsgesetz	Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 12. Dezember 1940
EVD	Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement
f.	und folgende Seite
ff.	und folgende Seiten
LEG	Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 12. Dezember 1940
LGR	Landgutsrente
lit.	littera
NR	Nationalrat
Nr.	Nummer
NZZ	Neue Zürcher Zeitung (Zürich)
OPV	Ostschweizerischer Pächterverband
OR	Bundesgesetz über das Obligationenrecht vom 30. März 1911/18. Dezember 1936
Pachtzinsgesetz	Bundesgesetz über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse vom 21. Dezember 1960 (revidiert durch das Bundesgesetz über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechtes vom 6. Oktober 1972)

Pra	Praxis des Bundesgerichts
S.	Seite
SJZ	Schweizerische Juristen-Zeitung (Zürich)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
Sten Bull NR	Stenographisches Bulletin des Nationalrates
Sten Bull StR	Stenographisches Bulletin des Ständerates
StGB	Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937
StR	Ständerat
ZBGR	Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht
ZBJV	Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins (Bern)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
Ziff.	Ziffer
zit.	zitiert
ZSGV	Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung
ZSR	Zeitschrift für Schweizerisches Recht (Basel)

1. Kapitel
GRUNDLAGEN

§1 LANDWIRTSCHAFTLICHE PACHT

I. Begriff der landwirtschaftlichen Pacht

Mit dem Ausdruck "landwirtschaftliche Pacht" wird einerseits das von den Parteien abgeschlossene Vertragsverhältnis und anderseits der Pachtgegenstand umschrieben[1].

Was unter einem Pachtvertrag zu verstehen ist, wird in Art. 275 Abs. 1 des Obligationenrechts festgehalten: "Durch den Pachtvertrag verpflichtet sich der Verpächter, dem Pächter eine nutzbare Sache oder ein nutzbares Recht zum Gebrauch und zum Bezuge der Früchte oder Erträgnisse zu überlassen, und der Pächter, hiefür einen Pachtzins zu bezahlen."

Diese Legaldefinition umschreibt das Pachtverhältnis sehr allgemein und schliesst so auch die nichtlandwirtschaftliche Pacht mit ein. Damit ist aber noch nichts über die Wesensmerkmale der landwirtschaftlichen Pacht gesagt. Von einer landwirtschaftlichen Pacht kann nämlich nur dann gesprochen werden, wenn das Pachtobjekt Gegenstand und Grundlage der Ausübung der landwirtschaftlichen Berufstätigkeit darstellt[2], wenn also der Pächter mit dem Pachtobjekt landwirtschaftliche Zwecke verfolgen will.

Um nun feststellen zu können, was unter landwirtschaftlicher Berufstätigkeit oder landwirtschaftlichen Zwecken zu verstehen ist, müssen wir uns vorerst einmal Klarheit darüber verschaffen, was mit dem Begriff "Landwirtschaft" im allgemeinen gemeint ist. Für diesen Begriff gibt es keine feste Definition, denn eine solche könnte der Mannigfaltigkeit der Erscheinungsfor-

---

1 Breitenmoser F., Der landwirtschaftliche Pachtvertrag (Diss. Freiburg 1978) S. 22.

2 Baumann R., Die Uebernahme landwirtschaftlicher Gewerbe im Erbgang und die Wertschätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe für die Berechnung der verfügbaren Quote nach dem schweizerischen Zivilrechte (Diss. Bern 1924) S. 9 f.

men kaum gerecht werden[3]. In der Folge werden nun Umschreibungen verschiedener Autoren angeführt, die versuchen, den Begriff "Landwirtschaft" möglichst präzise zu erfassen.

Nach Kraemer[4] gehört zur Landwirtschaft im weiteren Sinn die gesamte auf die Erzeugung pflanzlicher und tierischer Produkte gerichtete menschliche Tätigkeit, also auch die Gartenkultur, die Forstwirtschaft usw. Im engern Sinn rechnet man aber zur Landwirtschaft nur die Zweige der produktiven Tätigkeit, bei welchen eine regelmässige Bearbeitung des Bodens stattfindet. In den meisten Fällen ist mit dem Pflanzenbau auch Tierhaltung verbunden.

V.d. Goltz[5] bezeichnet als Landwirtschaft denjenigen Zweig der volkswirtschaftlichen Tätigkeit, "welcher die Erzeugung pflanzlicher und tierischer Rohstoffe zum Zwecke hat, welcher sich daher mit der Bebauung des Bodens und mit der Pflege der Haustiere beschäftigt."

Laur[6] definiert die Landwirtschaft folgendermassen: "Die Landwirtschaft ist eine wirtschaftliche Tätigkeit, deren spezielles Merkmal darin besteht, dass sie sucht, durch Leitung der Naturkräfte unter Benutzung des pflanzlichen Keimes Güter zu erzeugen. In diesem weiteren Sinne umgreift sie auch die Forstwirtschaft und die Gärtnerei und wird mit diesen unter der Bezeichnung Gewerbe der Bodenkultur zusammengefasst. Sie übernimmt aber zum Teil auch die Aufgaben der weiteren Verarbeitung der Bodenprodukte und benutzt hiebei auch tierische Keime. Eine scharfe Abgrenzung gegenüber der Forstwirtschaft und der Gärtnerei sowie auch gegenüber den stoffumformenden Gewerben fehlt."

In ähnlicher Weise umschreibt auch Lehmann den Begriff der Landwirtschaft[7].

---

3 Tanner C., Agrar-ökonomische Untersuchungen zum schweizerischen Zivilrechte unter besonderer Berücksichtigung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke (Bern 1915) S. 17.

4 Kraemer A., Die Grundlagen und die Einrichtung des landwirtschaftlichen Betriebes, v.d. Goltz, Handbuch der gesamten Landwirtschaft, Bd. I (Tübingen 1890) S. 51, zit. bei Tanner, a.a.O., S. 17.

5 v.d. Goltz T., Handbuch der landwirtschaftlichen Betriebslehre (3.A. Berlin 1905) in der Einleitung, zit. bei Tanner, a.a.O., S. 17.

6 Laur E., Landwirtschaftliche Betriebslehre (3.A. Aarau 1912) S. 37, zit. bei Tanner, a.a.O., S. 17.

7 Lehmann K., Lehrbuch des Handelsrechts (Leipzig 1908) S. 78, zit. bei Tanner, a.a.O., S. 17.

All diesen Begriffsumschreibungen ist gemeinsam, dass sie unter Landwirtschaft eine menschliche Tätigkeit verstehen, die sich auf die regelmässig wiederkehrende Nutzung von Grund und Boden konzentriert und unter Umständen mit der Haltung und Pflege von Haustieren verbunden sein kann[8]. Indem man bei der Begriffsbestimmung in erster Linie auf die Bearbeitung des Kulturlandes abstellt, trifft man die eigentliche Bedeutung des Wortes "Landwirtschaft" sicherlich am ehesten. Dieses Wort hängt mit der Bewirtschaftung von Land aufs engste zusammen.

Ueblicherweise wird man ohne grosse Schwierigkeiten bestimmen können, ob es sich bei einem bestimmten Pachtverhältnis um eine landwirtschaftliche Pacht handelt oder nicht. Es gibt in der Praxis aber vereinzelte Spezialfälle, für welche diese Frage nicht so leicht beantwortet werden kann. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn auf einem landwirtschaftlichen Gewerbe bestimmte Betriebszweige vorherrschen, die nicht direkt unter den Begriff der Landwirtschaft fallen oder wenn mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe wichtige nichtlandwirtschaftliche Bestandteile zusammenhängen[9]. Man denke zum Beispiel an Waldparzellen, Gärtnereibetriebe, Geflügelfarmen, Schweinemästereien usw. Für all diese Gebilde kann keine allgemeingültige Lösung gegeben werden, da jeder Fall wieder anders gelagert ist. Je nach den Umständen und dem damit verfolgten Zweck können solche Objekte sowohl Gegenstand einer landwirtschaftlichen als auch einer nichtlandwirtschaftlichen Pacht sein. Eine Waldfläche oder auch eine Gemüsekultur, die zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehört und in Verbindung mit diesem bewirtschaftet wird, ist als landwirtschaftliches Pachtobjekt anzusehen, wenn der landwirtschaftliche Charakter des Betriebes weiterhin überwiegt. Solche Nebennutzungen müssen allerdings als wertvolle und erforderliche Ergänzung einer wirtschaftlichen Betriebseinheit angesehen werden können. So liefert beispielsweise eine zum landwirtschaftlichen Gewerbe gehören-

---

8 Stauffer P., Ueber den Nachlass des Pachtzinses nach schweizerischem Obligationenrecht Art. 287 unter Berücksichtigung des französischen, österreichischen und deutschen Rechts (Diss. Zürich 1939) S. 70.

9 Borel A., Neukomm W., Das bäuerliche Erbrecht des schweizerischen Zivilgesetzbuches, Heft Nr. 154 der Mitteilungen des schweizerischen Bauernsekretariates (Brugg 1954) S. 27.

de Waldparzelle dem Bauern nützliches Bau- und Brennholz oder Holz, das er für Einfriedungen benötigt[10].

Ein Wald dagegen, der nur zum Zwecke des Holzhandels verpachtet wird und in keiner Verbindung zu einem landwirtschaftlichen Betrieb steht, kann nicht Gegenstand eines landwirtschaftlichen Pachtvertrages sein. Das gleiche gilt auch für Gärtnereien mit Treibhauskulturen[11].

Auch selbständige Schweinehaltungen, Geflügelfarmen, Betriebe der Kälberaufzucht usw. passen nicht in den Rahmen einer landwirtschaftlichen Pacht[12], wenn sie nicht auf einer betriebseigenen Futtergrundlage beruhen. Sie werden oftmals völlig isoliert von einem eigentlichen Landwirtschaftsbetrieb geführt und haben zum landwirtschaftlichen Grund und Boden keinerlei Beziehungen mehr. Solche Unternehmungen werden zu selbständigen, von der Landwirtschaft losgelösten Gewerbebetrieben.

Mit einem Landwirtschaftsbetrieb können aber auch noch andere Bestandteile verbunden sein, denen das spezifisch Landwirtschaftliche fehlt. So gibt es Bauernhöfe, zu denen beispielsweise eine Mühle, Sägerei, Kiesgrube oder ein Gasthof gehört. Wird ein solcher Betrieb als Gewerbe im vorerwähnten Sinne geführt, kann er nur Gegenstand einer nichtlandwirtschaftlichen Pacht sein. Anders liegen die Dinge dann, wenn der fremde Bestandteil kein eigenes Gewerbe im üblichen Sinn, sondern fest integrierter Teil eines Bauernbetriebes ist und mit diesem zusammen eine Einheit bildet. Durch den integrierten Bestandteil darf aber der überwiegend landwirtschaftliche Charakter des Betriebes nicht verloren gehen. Man stelle sich zum Beispiel eine kleine Bauernwirtschaft vor, die vom Landwirt oder seiner Familie selbst geführt wird[13].

Für die Ausübung der landwirtschaftlichen Berufstätigkeit kommen nun vor allem zwei Pachtobjekte in Betracht. Es ist dies einmal die einzelne

---

10 Bächtiger F., Der Begriff des landwirtschaftlichen Heimwesens und der landwirtschaftlichen Liegenschaft, Das neue landwirtschaftliche Bodenrecht der Schweiz, Referate des 76. schweiz. Verwaltungskurses an der Handels-Hochschule St. Gallen (Zürich und St. Gallen 1954) S. 20.

11 Vgl. die Ausführungen speziell für die Gärtnereien bei Tanner, a.a.O., S. 19.

12 Borel A., Neukomm W., a.a.O., S. 28.

13 Borel A., Neukomm W., a.a.O., S. 28 f.

landwirtschaftliche Parzelle oder Liegenschaft[14]. Damit ist der nackte Grund und Boden gemeint, auf dem der landwirtschaftliche Pächter arbeitet. Besondere Bedeutung hat die landwirtschaftliche Parzelle bei der sogenannten Zupacht, wo zu einem bereits bestehenden Landwirtschaftsbetrieb noch weitere Kulturfläche hinzugepachtet wird. Der eigentliche Betriebskern kann entweder dem Bewirtschafter selbst gehören (Eigentümerbetrieb) oder ebenfalls gepachtet sein.

Als weitere sehr bedeutende Pachtkategorie kennen wir das landwirtschaftliche Heimwesen, das nebst der eigentlichen Nutzfläche auch noch die zur Bewirtschaftung unentbehrlichen Gebäulichkeiten, wie Wohnhaus, Stallscheune, übrige Oekonomiegebäude usw. umfasst.

Im Bundesratsbeschluss über die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften (Eidgenössisches Schätzungsreglement) vom 28. Dezember 1951[15] werden die beiden Begriffe "landwirtschaftliche Liegenschaft" und "landwirtschaftliches Heimwesen" folgendermassen umschrieben:

"Landwirtschaftliche Liegenschaft ist jede Bodenfläche, die ihren Wert durch Bewirtschaftung und Ausnützung der natürlichen Kräfte des Bodens erhält oder zu einem Betrieb gehört, welcher in der Hauptsache der Gewinnung und Verwertung organischer Stoffe des Bodens dient."[16]

"Unter einem landwirtschaftlichen Heimwesen ist eine Gesamtheit von Land und Gebäuden zu verstehen, die der Gewinnung und Verwertung organischer Stoffe des Bodens dienen und einen Betrieb von genügendem Umfang bilden, um nach ortsüblicher Auffassung und bei sachgemässer Wirtschaftsführung einer Familie die wesentliche wirtschaftliche Existenzgrundlage zu bieten."[17]

Als erste und wichtigste Voraussetzung für das Bestehen eines landwirtschaftlichen Heimwesens wird die Gesamtheit von Land und Gebäuden erwähnt. Darunter fallen auch zerstreute Einzelgrundstücke, sofern sie zur Betriebseinheit eines landwirtschaftlichen Gutes gehören. Selbst Parzellen,

---

14 Zur Unterscheidung von "landwirtschaftlichen Grundstücken" und "landwirtschaftlichen Liegenschaften" vgl. Hammer H., Die Eingriffe des Bundes in die landwirtschaftliche Pacht (Diss. Bern 1947) S. 4 ff. sowie Burckhardt A. E., Probleme der modernen Pachtgesetzgebung (Diss. Basel 1951) S. 15 ff.

15 AS 1951 1287 ff.

16 Art. 1 Abs. 4 des zit. BRB.

17 Art. 1 Abs. 3 des zit. BRB.

die vom eigentlichen Bauernhof weit entfernt liegen, können Bestandteil eines solchen Gesamtgutes sein. Oft besteht das landwirtschaftliche Heimwesen aus verschiedenen, nicht zusammenhängenden Parzellen. Daneben gibt es auch Heimwesen, die im Falle der Arrondierung aus einer einzigen Parzelle bestehen. Diese Parzelle weist eine Bodenfläche auf, welche einer Bauernfamilie die wesentliche wirtschaftliche Existenzgrundlage bietet[18].

Zusammenfassend und abschliessend kann nun festgehalten werden, dass sich der Verpächter durch den landwirtschaftlichen Pachtvertrag verpflichtet, dem Pächter ein für die Ausübung der landwirtschaftlichen Berufstätigkeit geeignetes Pachtobjekt (Parzelle oder Heimwesen) zur Nutzung und Fruchtziehung zu überlassen. Der Pächter hat dafür einen bestimmten Pachtzins als Entgelt zu bezahlen.

II. Arten der landwirtschaftlichen Pacht in unserem Rechtskreis

Die mannigfaltigen Entstehungsweisen des Pachtverhältnisses haben im Laufe der Geschichte zu zahlreichen verschiedenen Gestaltungsformen der Pacht geführt, die sich vor allem bezüglich des Pachtgegenstandes, der Dauer des Pachtverhältnisses, der Formen des Pachtzinses und der Rechtsnatur des Pächters voneinander unterscheiden[19].

A. Unterscheidung nach dem Pachtobjekt

a) Guts- oder Vollpacht

Bei dieser Form der landwirtschaftlichen Pacht, die auch Hofpacht oder Betriebspacht genannt wird, überlässt der Verpächter seinem Vertragspartner jeweils einen geschlossenen landwirtschaftlichen Betrieb mit allem unbeweglichen Inventar (Boden, Gebäude, Bäume, Brücken usw.) und allenfalls auch

18 Bächtiger F., a.a.O., S. 22 ff.
19 Wörterbuch der Agrarpolitik (Hamburg und Berlin 1961) S. 121.

einschliesslich der beweglichen Einrichtungsgegenstände (Vorräte, Maschinen, Vieh usw.) zum Gebrauch und zur Nutzung. Die Gutspacht spielt natürlich besonders im Bereich der hauptberuflichen Landbewirtschaftung eine wichtige Rolle[20].

b) Parzellenpacht

Pachtgegenstand bei dieser heute in der Schweiz sehr stark verbreiteten Pachtart ist in der Regel eine bestimmte Landfläche ohne die für eine ordentliche Bewirtschaftung eines Betriebes notwendigen Gebäulichkeiten (Wohnhaus, Stall, Scheune, Oekonomiegebäude usw.).

Landwirtschaftliche Parzellen werden meistens zur Vergrösserung eines bereits bestehenden Betriebes gepachtet. Eine solche Erweiterung der Landfläche nennt man Zupacht oder auch äussere Aufstockung[21]. Der Grund für eine Zupacht ist sehr oft die dadurch mögliche höhere Ausnutzung der bereits vorhandenen Arbeits- und Zugkräfte, Gebäude, Geräte und Maschinen. Auf diese Weise versucht der Pächter nach Möglichkeit ein besseres Betriebsresultat herauszuwirtschaften. Der Landwirt kann durch die Zupacht seine wirtschaftliche Situation allerdings nur dann verbessern, wenn die Pachtzinse für das zugepachtete Land nicht übersetzt sind[22].

Ein momentan sehr aktueller Grund für die Zupacht von Landwirtschaftsparzellen ist die flächenbezogene Milchkontingentierung. Durch die Pacht von weiteren Kulturflächen kann der betreffende Bauer versuchen, das erforderliche Verhältnis von Bodenfläche zu produzierter Milchmenge herzustellen.

Ein Landwirt, der seine Betriebsfläche vergrössern möchte, wird in den meisten Fällen auf die Zupacht angewiesen sein, da der Zukauf von

---

20 von Blanckenburg P., Landwirtschaftliches Pachtwesen, Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Bd. VIII (Göttingen 1964) S. 156.
Wörterbuch der Agrarpolitik, a.a.O., S. 121.
Rudolf K., Die Stellung der landwirtschaftlichen Pacht innerhalb der landwirtschaftlichen Unternehmungsformen, unter spezieller Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Zeitpacht in der Schweiz (Diss. Zürich 1953) S. 36.

21 Fünfter Landwirtschaftsbericht des Bundesrates vom 22. Dezember 1976 (Bern 1976).

22 Aebi E., Der Pächterstand und seine Stellung in der schweizerischen Landwirtschaft, Stand der Forschung auf dem Gebiete der Wirtschaftslehre des Landbaues, Festschrift zum 80. Geburtstag von Prof. E. Laur (Brugg 1951) S. 370; Rudolf K., a.a.O., S. 36.

landwirtschaftlichem Boden heute sehr oft zu teuer oder wegen mangelnden Angebotes überhaupt nicht möglich ist[23].

In der nebenberuflich betriebenen Landbewirtschaftung bot die Parzellenpacht früher vor allem Leuten nichtlandwirtschaftlicher Herkunft die Möglichkeit, ihre Existenzbasis durch ein zusätzliches Einkommen zu erweitern und die Selbstversorgung mit Lebensmitteln wenigstens teilweise zu gewährleisten[24].

Obwohl die parzellenweise Verpachtung von Kulturland der Strukturverbesserung besonders von kleineren Betrieben sehr nützlich sein kann, darf nicht übersehen werden, dass dadurch oftmals ganze Heimwesen, die einer Bauernfamilie eine ausreichende Lebens- und Existenzgrundlage bieten könnten, stark zerstückelt werden. Gefördert wird diese Güterzerschlagung durch die Tatsache, dass der Verpächter wegen der überaus grossen Nachfrage nach Parzellen durch eine parzellenweise Verpachtung sehr oft einen höheren Pachtzins erzielen kann als bei Verpachtung des landwirtschaftlichen Betriebes als Ganzes. Für Einzelparzellen wird nämlich pro Flächeneinheit meistens mehr bezahlt und auch bewilligt als bei Verpachtung des Gesamtbetriebes. Dieser teilweise unerfreulichen Entwicklung könnte eventuell über die Kontrolle der Pachtzinse Einhalt geboten werden, indem der erlaubte Pachtzins für Landflächen eines in Parzellen aufgeteilten Heimwesens durch die zuständige Behörde relativ tief angesetzt würde. Angesichts der grossen Nachfrage nach Pachtparzellen ist es allerdings sehr zu bezweifeln, ob die parzellenweise Verpachtung ganzer Heimwesen mittels der Pachtzinskontrolle in der Praxis tatsächlich stark eingeschränkt werden könnte. Ein wirksameres Mittel könnte aber eventuell durch Einführung von entsprechenden Vorschriften geschaffen werden[25].

In eine ähnliche Kerbe schlägt Neukomm[26], wenn er vorschlägt, die stückweise Verpachtung ganzer Heimwesen der behördlichen Genehmigung zu unterstellen: "Die Behörde soll in Würdigung der volkswirtschaftlichen Be-

---

23 Fünfter Landwirtschaftsbericht des Bundesrates vom 22. Dezember 1976 (Bern 1976).

24 von Blanckenburg P., a.a.O., S. 156.

25 Keller P., Die Revision des landwirtschaftlichen Pachtrechts, ZSGV 69 (1968) S. 247 ff.

26 Neukomm W., Rechtspolitische Aspekte zur Revision des bäuerlichen Zivilrechtes, ZBGR 49 (1968) S. 334.

dürfnisse und der persönlichen Verhältnisse der Beteiligten darüber entscheiden, ob das Heimwesen als Ganzes für die Bewirtschaftung erhalten werden soll, oder ob höhere Interessen eine parzellenweise Verpachtung rechtfertigen."

c) Viehpacht

Bei der Viehpacht, einer Abart und Spezialform der Pacht, steht nicht der Grund und Boden, sondern das Vieh als Produktionsmittel und Gegenstand der Ueberlassung im Vordergrund[27].

Bei dieser wohl ältesten Form der Pacht überlässt der Verpächter seinem Vertragspartner, oft zusammen mit dem erforderlichen Weideland, eine bestimmte Anzahl von Nutztieren. Diese hat der Pächter zu betreuen, und er kann gegebenenfalls auch seine eigenen Tiere in die Herde einbringen. Der Zuwachs aus der Herde wird unter den Vertragspartnern geteilt[28].

Die Viehpacht ist heute vor allem in den USA und in Südamerika weit verbreitet. In der Schweiz kommt sie in bäuerlichen Verhältnissen meistenorts noch vor, ohne aber grosse Bedeutung zu erlangen[29].

Für die Viehpacht und Viehverstellung, die nicht mit einer landwirtschaftlichen Pacht verbunden sind, hat unser Obligationenrecht[30] spezielle Vorschriften aufgestellt. Diese kommen aber nur dann zur Anwendung, wenn der Vertrag oder der Ortsgebrauch die erforderlichen Regelungen nicht enthalten[31].

B. Unterscheidung nach der Pachtdauer

a) Zeitpacht

Der Zeitpacht kommt heute auch in der Schweiz die weitaus grösste Bedeutung zu. Man versteht darunter ein Pachtverhältnis, bei dem das Nutzungs-

---

27 Rudolf K., a.a.O., S. 59.
28 von Blanckenburg P., a.a.O., S. 156.
29 Rudolf K., a.a.O., S. 59; von Blanckenburg P., a.a.O., S. 156.
30 Art. 302 bis 304 OR.
31 Guhl/Merz/Kummer, Das Schweizerische Obligationenrecht (6.A. Zürich 1972), S. 352.

recht des Pächters in seiner Dauer begrenzt ist. Der Pachtvertrag ist also mit anderen Worten von den Parteien auf eine im voraus bestimmte Zeit abgeschlossen worden. Unter bestimmten Voraussetzungen kann aber der Vertrag eventuell vorzeitig gekündigt oder auch verlängert werden[32].

Bei der landwirtschaftlichen Pacht und besonders bei der Pacht eines ganzen Heimwesens ist die Pachtdauer ein überaus wichtiges Vertragselement. Da der Pächter grundsätzlich nur für eine begrenzte Zeit auf dem gepachteten Landwirtschaftsbetrieb arbeiten kann, sollte die Pachtzeit mindestens so lange bemessen sein, dass der Pächter genügend Zeit zur Amortisation des umfangreichen investierten Kapitals hat. Dieses Gebot wird durch die moderne betriebswirtschaftliche Entwicklung mit ihren steigenden Technisierungsansprüchen immer dringlicher. Ausserdem ist zu bedenken, dass der Pächter bei der heute herrschenden Knappheit an Pachtland keinerlei Gewähr hat, dass er seine Anschaffungen nach Ablauf der Pachtzeit in einer neuen Pacht weiterhin verwerten kann. Aber auch von Verpächterseite besteht ein Interesse an längeren Pachtzeiten, da nur so eine nachhaltige Wertsteigerung des Pachtobjektes erzielt werden kann. Auf der andern Seite können aber auch zu lang ausgedehnte Laufzeiten privatwirtschaftlich sehr unangenehme Folgen haben, wenn sich nämlich die wirtschaftlichen oder persönlichen Voraussetzungen, unter denen der Vertrag ursprünglich abgeschlossen wurde, während der Vertragsdauer beträchtlich verändert haben[33].

Für die landwirtschaftliche Pacht gelten in der Schweiz bezüglich der Pachtdauer besondere Vorschriften. Das 1972 revidierte Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 schreibt für Pachtverträge über Liegenschaften von mehr als 25 Aren eine Mindestpachtdauer von 6 Jahren vor[34]. Pachtverträge von kürzerer Vertragsdauer sind möglich, bedürfen aber zu ihrer Gültigkeit der behördlichen Bewilligung[35].

Unsere Mindestpachtdauer von 6 Jahren befindet sich in Anbetracht der heute notwendigen Pächterinvestitionen an der unteren Grenze des wirtschaftlich Verantwortbaren. So sind denn auch, wie die nachfolgende Uebersicht zeigt, die Pachtzeiten in zahlreichen westeuropäischen Staaten für den Pächter günstiger, als in der Schweiz.

---

32 Rudolf K., a.a.O., S. 35.
33 von Blanckenburg P., a.a.O., S. 156.
34 AS 1973 I 97 ff., Art. 23 Abs. 1 in Verb. mit Art. 24septies.
35 Art. 23 Abs. 2 des rev. BG.

Pachtdauer in Freivertrags-Ländern und Ländern mit Lenkungsrecht[36]:

Die Einteilung der europäischen Staaten in Freivertrags-Länder und Länder mit Lenkungsrecht hängt aufs engste mit der Unterscheidung der beiden traditionellen Rechtskreise ab: Der "romanische" Rechtskreis, der sich vor allem an den Code Napoleon anlehnt und zu dem Belgien, Frankreich, Italien und im wesentlichen auch die Niederlande gezählt werden, sowie der "germanische" Rechtsbereich mit den Staaten Dänemark, Deutschland, Grossbritannien, Oesterreich und Schweiz.

Der entscheidende rechtliche Unterschied in diesen beiden Rechtskreisen ist die Tatsache, dass sich in der Pachtgesetzgebung des romanischen Bereichs ein verstärkter Hang zum staatlichen Dirigismus bemerkbar macht, während im germanischen Rechtskreis die Vertragsparteien bei der Ausgestaltung des Pachtvertrages grundsätzlich frei sind. Diese Freiheit wird aber auch im germanischen Bereich durch zahlreiche zwingende Gesetzesvorschriften eingeschränkt. In diesem Sinne unterscheiden wir zwischen freivertraglichen und lenkungsrechtlichen europäischen Staaten.

Wie die nachfolgenden Tabellen zeigen, wird in den Ländern mit Lenkungsrecht eine durchschnittliche Vertragsdauer von mindestens 18 Jahren erreicht oder angestrebt. In den freivertraglichen Ländern liegt diese Durchschnittsdauer etwas tiefer, d.h. bei etwa 12 Jahren.

Wird das Pachtverhältnis nach Ablauf der vereinbarten Dauer stillschweigend fortgesetzt oder auf den vereinbarten und gesetzlich zulässigen Termin nicht gekündigt, so gilt die Pacht zu den gleichen Bedingungen als für drei weitere Jahre erneuert[37]. Die Vereinbarung einer kürzeren Pachterneuerung bedarf ebenfalls der behördlichen Bewilligung[38]. Die dreijährige Pachterneuerung gilt selbst dann, wenn früher das Pachtverhältnis mit behördlicher Bewilligung für eine kürzere als die gesetzliche Dauer abgeschlossen oder erneuert worden ist[39].

---

36 Lukanow J., Pachtdauer und Pächterschutz in den europäischen Ländern, Agrarrecht, Heft 9 (1974) S. 237 ff., zit. bei Anderegg R., Der Pächter als Bauer, seine landwirtschaftliche Bedeutung und seine Stellung im Agrarrecht, Vortrag vom 18. Februar 1977 anlässlich der Delegiertenversammlung des OPV (Manuskript Handelshochschule St. Gallen 1977) S. 6 und S. 16 ff.

37 Art. 24 Abs. 1 des rev. EGG.

38 Art. 24 Abs. 2 des rev. EGG.

39 Art. 24 Abs. 3 des rev. EGG.

Freivertrags-Länder

Land	Vertragslaufzeit zwingend	Vertragslaufzeit üblich	Verlängerungsanspruch des Pächters
Dänemark	(6)	7-10[1]	-
Bundesrepublik Deutschl.			
- Normalpacht	1	9[2]	-
- langfrist. Pacht		18[3]	-
Grossbritannien	1	25	-
Oesterreich	1	10[4]	3[5]
Schweiz	6	6-9	1-3
Länder mit Lenkungsrecht			
Belgien	9		9[6]
Frankreich			
- Normalpacht	9		9[6]
- Longtermpacht	18		9
	25		1
Italien			
selbständige Landw.	15		15[6]
nicht selbständ. Landw.	15		3
Niederlande	6		6[6]
Spanien	6		6[7]

1 Maximaldauer 10 Jahre für Einzelparzellen, 15 Jahre bei Betriebspacht (nach dem neuen Landpachtgesetz, LPG).

2 Im neuen LP-Gesetzentwurf zwingend.

3 Nach bisherigem LPG kein Verlängerungsrecht bei solcher Dauer.

4 Richtpachtzeit.

5 Nur bei Unterschreitung der Richtpachtzeit.

6 Erneute Verlängerung um gleiche Dauer, falls nicht gesetzliche Kündigungsgründe gegeben und gekündigt wird.

7 Nach Pachtrechtsnovelle 1974 voraussichtlich erhöht.

Wenn die gültige Kündigung für den Pächter oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die auch unter Würdigung der Interessen des Verpächters nicht zu rechtfertigen ist, kann das Pachtverhältnis durch die zuständige richterliche Behörde um höchstens drei Jahre erstreckt werden[40].

Auch eine vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages ist, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, möglich[41].

Die Kantone sind ermächtigt, für Pachtverträge über einzelne Parzellen die Mindestpachtzeit von 6 Jahren herabzusetzen oder aufzuheben. Solche Vorschriften sind aber nur mit Genehmigung des Bundesrates gültig[42].

b) Vitalpacht

Bei dieser in der Schweiz kaum mehr vorkommenden Erscheinungsform der Pacht, die auch "Lebenszeitpacht" genannt wird[43], erhält der Pächter das Recht der Nutzniessung am Pachtobjekt während seiner Lebenszeit[44]. Diese Pachtform war früher z. B. in Deutschland hin und wieder anzutreffen, ohne jedoch grosse Bedeutung zu erlangen. Sie wurde vor allem bei extensiv bewirtschafteten Betrieben, bei denen erst nach längerer Zeit ein Betriebserfolg zu erwarten war, gewählt[45].

c) Dreileiberpacht

Auch diese Pachtart hat heute in der Schweiz keine praktische Bedeutung mehr. Sie war früher vor allem in Norddeutschland anzutreffen. Der Verpächter übergibt bei der Dreileiberpacht das Pachtobjekt für drei Generationen einer Pächterfamilie[46].

---

40 Art. 24ter des rev. EGG.
41 Art. 24quater und Art. 24quinquies des rev. EGG.
42 Art. 25 Abs. 2 und Abs. 3 des rev. EGG.
43 Rudolf K., a.a.O., S. 61.
44 Rudolf K., a.a.O., S. 35.
45 Rudolf K., a.a.O., S. 61; von Blanckenburg P., a.a.O., S. 156.
46 von Blanckenburg P., a.a.O., S. 156.

d) Erbpacht

In der Erbpacht, einem recht alten und heute in der Schweiz ausgestorbenen Institut, erhält der Pächter ein erbliches Nutzungsrecht an dem überlassenen Pachtobjekt. Da diese Pacht auf unbegrenzte Zeit abgeschlossen wird und über Generationen hinweg bestehen kann, stellt die Erbpacht einen Uebergang von der Pacht zum Bodenbesitz dar[47]. Bei Antritt der Erbpacht hat der Pächter dem Bodeneigentümer in der Regel eine einmalige Anerkennungssumme (Erbstandsgeld, Erbbestandsgeld, Einstandskapital) zu bezahlen. Ausserdem ist er verpflichtet, dem Verpächter einen jährlichen, meist gleichbleibenden Pachtzins zu entrichten. Mit diesen Zahlungen anerkennt der Erbpächter den Verpächter als eigentlichen Grundherrn des Pachtobjektes[48].

Selbstverständlich kann durch dauernde Erneuerung des Pachtverhältnisses auch bei der Zeitpacht ein Pachtobjekt während Generationen von der gleichen Familie bewirtschaftet werden. Bei der Zeitpacht kann aber das Vertragsverhältnis auf jeden gesetzlich zulässigen Zeitpunkt gekündigt werden, während dies bei der Erbpacht kaum möglich ist, wenn der Pächter seine vertraglichen Verpflichtungen erfüllt[49].

C. Unterscheidung nach dem Pachtzins

Auf die verschiedenen Erscheinungsformen des Pachtzinses komme ich im § 2 noch näher zu sprechen. Es sei aber hier der Vollständigkeit halber doch erwähnt, dass der Pachtzins nicht nur in Form von Geld, sondern auch in der Gestalt von Naturalien oder Arbeitsleistungen auftreten kann. Aus diesem Grunde unterscheiden wir zwischen Geldpacht, Naturalpacht, Arbeitspacht und gemischten Pachtformen.

D. Unterscheidung nach der Anzahl der Pächter

a) Individualpacht

Bei der Individualpacht tritt dem Verpächter ein einzelner Pächter (natürliche Person) als Vertragspartner gegenüber.

---

47 Rudolf K., a.a.O., S. 61.
48 Rudolf K., a.a.O., S. 61 f.
49 Rudolf K., a.a.O., S. 63.

b) Kollektivpacht

Der Pachtvertrag wird bei dieser Pachtart zwischen dem Verpächter und einer Pächtergemeinschaft (oftmals eine Pächtergenossenschaft) geschlossen. Dabei wird das Pachtobjekt von den Pächtern entweder gemeinsam bewirtschaftet oder sie teilen das Land zur individuellen Nutzung untereinander auf. Auf diese Weise können private Zwischenpächter, die in manchen Ländern noch heute ausgesprochene Monopolstellungen innehaben, ausgeschaltet werden[50]. Die Zwischenpacht oder Unterverpachtung hat für die Gesamtwirtschaft sehr oft nachteilige Auswirkungen, da der Bodeneigentümer sich kaum um die Pachtobjekte kümmert und die Zwischenverpächter versuchen, für sich einen möglichst grossen Gewinn herauszupressen[51].

III. Entwicklung der landwirtschaftlichen Pacht

Die Gegenüberstellung einzelner Ergebnisse der eidgenössischen Betriebszählungen von 1939, 1955, 1965 und 1975 vermittelt uns einen aufschlussreichen Ueberblick über die Entwicklung der landwirtschaftlichen Pacht in der Schweiz während der vergangenen rund 40 Jahre.

A. Pachtfläche

Die in Verbindung mit einem Pachtverhältnis bewirtschaftete landwirtschaftliche Kulturfläche wuchs in der Zeitspanne von 1939 bis 1975 von 294'660 auf 442'406 Hektaren. Damit hat sich die Pachtfläche während der fraglichen Zeit um 147'746 Hektaren oder rund 50% vergrössert.

Im Jahre 1939 zählte man in der Schweiz insgesamt 1'342'697 Hektaren an landwirtschaftlicher Nutzfläche. 294'660 Hektaren oder 21,9% davon wurden als Pachtland bewirtschaftet. Im Vergleich dazu wurden 1975 von der

---

50 Wörterbuch der Agrarpolitik (Hamburg und Berlin 1961) S. 122 f.
51 von Blanckenburg P., a.a.O., S. 157.

1'196'475 Hektaren umfassenden Gesamtkulturfläche bereits 442'406 Hektaren oder 37% durch landwirtschaftliche Pachtbetriebe genutzt.

Die der schweizerischen Landwirtschaft zur Verfügung stehende Kulturfläche hat von 1939 bis 1975 um rund 146'222 Hektaren abgenommen. In unserem Zusammenhang von grösster Bedeutung ist nun aber die Tatsache, dass sich die Pachtfläche während der gleichen Zeitspanne um 147'746 Hektaren vergrössert hat.

B. Landwirtschaftsbetriebe mit Pachtland

Im Jahre 1939 registrierte man in der Schweiz insgesamt 238'481 landwirtschaftliche Betriebe. Davon entfielen 100'781 Einheiten oder rund 42,3% auf Betriebe mit Pachtland.

1975 gab es bei uns nur noch 129'938 Landwirtschaftsbetriebe und zirka 76'386 Pachtgüter. Im Verhältnis zur Gesamtzahl der landwirtschaftlichen Güter machten also die Pachtbetriebe im Jahre 1975 bereits 58,8% aus. Sie vermochten sich gegenüber den restlichen Landwirtschaftsbetrieben massiv zu steigern.

Zwar sind die Pachtbetriebe von 1939 bis 1975 um rund 24'395 Einheiten zurückgegangen. Im Verhältnis zum Rückgang der gesamten Landwirtschaftsbetriebe um etwa 108'543 Einheiten während der gleichen Zeitspanne ist der Schrumpfungsprozess der Güter mit Pachtland bei weitem weniger ausgeprägt.

Besonders erwähnenswert ist die Entwicklung der Pachtbetriebe mit weniger als 50% Pachtland im Verhältnis zur Gesamtzahl der Landwirtschaftsbetriebe. Man kann hier nämlich einen starken anteilmässigen Anstieg der Zupachtbetriebe von 24,5% im Jahre 1939 auf 34,1% im Jahre 1975 feststellen.

Die Gründe für diese Entwicklung sind bereits weiter vorn im Rahmen der Ausführungen über die verschiedenen Pachtarten erwähnt worden[52].

Mit der vermehrten parzellenweisen Verpachtung von ganzen Heimwesen nimmt verständlicherweise die Zahl der Volleigentümerbetriebe ab.

---

52 Vgl. vorne § 1 II A b).

C. Gründe für die Zunahme der Pacht

Es haben ohne Zweifel sehr verschiedenartige Ursachen dazu beigetragen, dass die landwirtschaftliche Pacht in den vergangenen Jahren dauernd an Bedeutung gewonnen hat.

Die Tatsache, dass im Laufe der Zeit zahlreiche Klein- und Arbeiterbauern ihren Landwirtschaftsbetrieb aufgegeben und einen anderen Beruf ergriffen haben, hat sicherlich zur Vergrösserung der Pachtfläche beigetragen. Oftmals haben diese Leute ihr Land nicht verkauft, sondern als Vermögensanlage (z. B. als Schutz vor Geldentwertung) oder als Arbeitsreserve (in Zeiten der Arbeitslosigkeit) behalten und verpachtet. Dadurch gaben sie anderen Landwirten die Möglichkeit, ihren Betrieb durch Zupacht von weiteren Landflächen aufzustocken. Auf diese Weise konnten zahlreiche Vollerwerbsbetriebe geschaffen werden, deren Produktionsgrundlage sich mehr und mehr auf Pachtland abstützt[53].

Ein ähnlicher Grund für die Ausweitung der Pacht ist der Uebergang von landwirtschaftlichen Betrieben an Nachkommen, die in andere Berufe abgewandert sind. Auch sie werden den Betrieb, soll dieser nicht verkauft werden, entweder als ganzen Komplex oder parzellenweise an interessierte Landwirte verpachten.

Findet sich in einer Bauernfamilie aber ein geeigneter Sohn, der den väterlichen Hof übernehmen möchte, dann erfolgt die Uebergabe des Betriebes an den Nachfolger heute bedeutend früher als noch vor wenigen Jahren. In einer Uebergangsphase wird nicht selten zwischen Vater und Sohn vorübergehend ein Pachtvertrag geschlossen. Auf diese Weise soll der junge angehende Landwirt in der Betriebsführung und Bewirtschaftung grössere Selbständigkeit erlangen. An sich stellen solche Vater-Sohn-Pachtverhältnisse keine Pachten normaler Art dar, weil nach meist kurzer Zeit aus den Pachtbetrieben wiederum reine Eigentümerbetriebe werden. Trotzdem sind diese Pachten in den die Pachtverhältnisse betreffenden Zahlen mitinbegriffen[54].

---

53 Neukomm W., Rechtspolitische Aspekte zur Revision des bäuerlichen Zivilrechtes, ZBGR 49 (1968) S. 333.

54 Rudolf K., Die Stellung der landwirtschaftlichen Pacht innerhalb der landwirtschaftlichen Unternehmungsformen, unter spezieller Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Zeitpacht in der Schweiz (Diss. Zürich 1953) S. 39.
Howald O., Grundzüge der schweizerischen Agrarverfassung, Schriften der internationalen Konferenz für Agrarwissenschaft (Berlin 1936) S. 30.

Seit dem letzten Weltkrieg haben die öffentliche Hand, Körperschaften und auch Private vermehrt verkäufliche Landwirtschaftsbetriebe erworben, ohne aber das Gewerbe dann selber bewirtschaften zu wollen. Die Weiterführung dieser Betriebe erfolgte auch in diesen Fällen sehr oft in Form von Pachtverhältnissen.

In Regionen mit einer starken Ausbreitung des Wohnraumes haben Spekulanten und Bauunternehmer landwirtschaftliche Kulturflächen, die in absehbarer Zeit als Bauland in Frage kommen konnten, aufgekauft. Sehr oft sind es dann die früheren Grundeigentümer, die den Landwirtschaftsbetrieb bis zur Errichtung von Wohnbauten als Pächter weiterführen[55].

Durch die Erhöhung der Mindestpachtdauer auf sechs Jahre ist die landwirtschaftliche Pacht stabiler und für den Pächter auch sicherer geworden. Auch diese Tatsache hat ihren Beitrag zur grösseren Verbreitung der Pacht geleistet[56].

Es gäbe sicherlich noch zahlreiche andere Erklärungen für die bedeutende Entwicklung der landwirtschaftlichen Pacht. Die hier angeführten Beispiele sollen aber genügen.

Im allgemeinen wird landwirtschaftliches Kulturland immer dann verpachtet, wenn der Eigentümer selbst aus persönlichen Gründen an der Selbstbewirtschaftung gehindert wird oder wenn es sich um einen Betrieb handelt, der ein nur ungenügendes Einkommen abwirft.

Das heutige Ausmass der landwirtschaftlichen Pacht entspricht einem allgemeinen Bedürfnis und einer wirtschaftlichen Notwendigkeit. Dennoch ist es volkswirtschaftlich und auch staatspolitisch nicht unproblematisch, wenn der selbständige Bauernstand auf eigenem Grund und Boden ständig abnimmt, während sich die Zupacht gleichzeitig stark ausdehnt. Immer mehr landwirtschaftliche Kulturfläche befindet sich auf diese Weise in den Händen einer nichtbäuerlichen Bevölkerung[57].

---

55 Howald O., a.a.O., S. 30.
56 Breitenmoser F., Der landwirtschaftliche Pachtvertrag (Diss. Freiburg 1978) S. 121.
57 Rudolf K., a.a.O., S. 79.

D. Folgerung

Halten wir uns folgende Tatsachen nochmals vor Augen: 1975 stand bereits 37% des gesamten landwirtschaftlichen Kulturlandes unter Pacht und rund 59% aller Landwirtschaftsbetriebe hielten Parzellen in Pacht. Diese Entwicklung, für die sich wenigstens in nächster Zukunft keine Aenderung abzeichnet, macht deutlich, wie wichtig eine ausgewogene und für beide Vertragsparteien akzeptable Pachtordnung nicht nur für die Zukunft des Pächterstandes, sondern auch für eine funktionsfähige Landwirtschaft ist.

Tab. 1

A Landwirtschaftsbetriebe	1939	1955	1965	1975	Abnahme/Zunahme 1939-1975
Total	238'481	205'997	159'486	129'938	- 108'543
Pachtbetriebe	100'781	95'921	82'667	76'386	- 24'395
Anteil der Pachtbetriebe in %	42,3%	46,6%	51,8%	58,8%	+ 16,5%
B Landwirtschaftsfläche in ha					
Gesamte Landwirtschaft	1'342'697	1'273'005	1'231'504	1'196'475	- 146'222
Pachtland	294'660	337'253	394'248	442'406	+ 147'746
Anteil des Pachtlandes in %	21,9%	26,5%	32,0%	37,0%	+ 15,1%

Tab. 2.1.

A Landwirtschaftsbetriebe, gegliedert nach dem Anteil des gepachteten Landes (in Klammern: Verhältnis zur Gesamtzahl der Pachtbetriebe)

	1939	1955	1965	1975
Betriebe mit				
100% Pachtland	25'900 (25,7%)	24'300 (25,3%)	20'100 (24,3%)	16'600 (21,7%)
80 - 99,9% Pachtland	4'800 (4,8%)	4'700 (4,9%)	4'700 (5,7%)	4'200 (5,5%)
50 - 79,9% Pachtland	11'500 (11,5%)	11'200 (11,6%)	10'500 (12,7%)	11'200 (14,7%)
unter 50% Pachtland	58'500 (58,0%)	55'800 (58,2%)	47'300 (57,3%)	44'300 (58,1%)

Tab. 2.2.

B Verhältnis der Betriebe mit Pachtland zur Gesamtzahl der Landwirtschaftbetriebe

	1939	1955	1965	1975
Betriebe mit				
100% Pachtland	10,9%	11,8%	12,6%	12,8%
80 - 99,9% Pachtland	2,0%	2,3%	3,0%	3,2%
50 - 79,9% Pachtland	4,9%	5,4%	6,5%	8,7%
unter 50% Pachtland	24,5%	27,1%	29,7%	34,1%
ohne Pachtland	57,7%	53,4%	48,2%	41,2%

IV. Bedeutung der landwirtschaftlichen Pacht

A. Erfüllung der landwirtschaftlichen Hauptaufgaben[58]

Neben der Selbstbewirtschaftung durch den Bodeneigentümer ist die Nutzung von Pachtland in der Schweiz die weitaus verbreitetste Form der Landbebauung. Der Pächter hat in den vergangenen Jahren in entscheidendem Masse mitgeholfen, dass die Landwirtschaft die ihr anvertrauten Aufgaben und gesellschaftlichen Funktionen erfüllen konnte[59].

So trägt die landwirtschaftliche Pacht dazu bei, dass die volkswirtschaftlichen Hauptaufgaben der Landwirtschaft in befriedigender Weise gelöst werden können. Zu diesen Hauptaufgaben der Landwirtschaft zählt nach dem fünften Landwirtschaftsbericht des Bundesrates im wesentlichen die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und die Landschaftspflege.

a) Nahrungsmittelversorgung in Normalzeiten

Eine primäre Aufgabe unserer Landwirtschaft ist die ausreichende Versorgung unserer Bevölkerung mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln. Sie hat sich also mit der Produktion von tierischen Erzeugnissen und pflanzlichen Frischprodukten zu beschäftigen. Ein ganz beträchtlicher Teil der notwendigen Agrarprodukte stammt von landwirtschaftlichen Pachtbetrieben[60].

b) Nahrungsmittelversorgung in Zeiten gestörter Zufuhr

Auch bei erschwerten oder unterbrochenen Importen von Agrarprodukten aus dem Ausland soll eine existenzsichernde Versorgung unseres Volkes mit Nahrungsmitteln gewährleistet sein. Die Schweiz sollte in solchen Zeiten vom Ausland möglichst unabhängig sein und auf eigenen Beinen stehen können.

---

58 Fünfter Landwirtschaftsbericht des Bundesrates vom 22. Dezember 1976 (Bern 1976) S. 174 ff.

59 Anderegg R., Der Pächter als Bauer, seine landwirtschaftliche Bedeutung und seine Stellung im Agrarrecht, Vortrag vom 18. Februar 1977 anlässlich der Delegiertenversammlung des Ostschweizerischen Pächterverbandes (Manuskript Handelshochschule St. Gallen 1977) S. 1 f.

60 Fünfter Landwirtschaftsbericht des Bundesrates vom 22. Dezember 1976 (Bern 1976) S. 174 f.

Das ist aber nur möglich, wenn im Zeitpunkt solcher Importverknappungen, die sich nicht unbedingt im Rahmen kriegerischer Auseinandersetzungen abspielen müssen, genügend Anbaumöglichkeiten, qualifizierte landwirtschaftliche Arbeitskräfte sowie die notwendigen sachlichen Produktionsmittel zur Verfügung stehen. Auch zur Erreichung dieses agrarpolitischen Zieles leistet die landwirtschaftliche Pacht einen beachtlichen Beitrag[61].

c) Landschaftsschutz und Landschaftspflege

Neben den Ernährungsfunktionen gehören aber auch die Schutz- und Pflegemassnahmen der Landwirte für die Landschaftsgestaltung zu den Hauptanliegen unserer Landwirtschaft. Auch in diesem Zusammenhang trägt die landwirtschaftliche Pacht zur zweckmässigen Nutzung der Kulturfläche im ländlichen Raum wesentlich bei. Sie sorgt für eine gepflegte Landschaft und eine minimale Besiedlung der Landwirtschaftsflächen. Damit bleiben der gesamten Bevölkerung die lebensnotwendigen Erholungs- und Freizeitgebiete erhalten. In diesem Sinne spricht man auch von der Wohlfahrtsfunktion der Landwirtschaft[62].

B. Soziale und volkswirtschaftliche Bedeutung

Ganz allgemein kann gesagt werden, dass der Pächter immer dort einspringt, wo der ehemals selbstbewirtschaftende Grundeigentümer seine Aufgaben nicht mehr zu erfüllen bereit oder fähig ist. Auf diese Weise trägt der Pächter zur Erhaltung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Kulturbodens bei.

Auf dem Wege über die Zupacht werden Existenz- und Lebensgrundlagen für Bauernfamilien erhalten, die kein oder nur ungenügend eigenes Land besitzen.

Es darf auch nicht übersehen werden, dass die Pächter als Abnehmer von industriellen und gewerblichen Erzeugnissen volkswirtschaftlich von be-

---

61 Fünfter Landwirtschaftsbericht des Bundesrates vom 22. Dezember 1976 (Bern 1976) S. 175.

62 Fünfter Landwirtschaftsbericht des Bundesrates vom 22. Dezember 1976 (Bern 1976) S. 175 f.

achtlicher Bedeutung sind. Denken wir nur an die Vielzahl von Gerätschaften und landwirtschaftlichen Maschinen, die heute zum Inventar eines jeden Pächters gehören.

Eine ganz entscheidende Rolle spielt die landwirtschaftliche Pacht für die tüchtigen aber kapitalschwachen Männer, die zwar über das nötige handwerkliche Rüstzeug zum Bauern verfügen, die aber kein eigenes landwirtschaftliches Gewerbe besitzen und aus finanziellen Gründen auch nicht in der Lage sind, ein solches zu erwerben. Denken wir beispielsweise an einen Knecht, der zwar durchaus fähig wäre, einen landwirtschaftlichen Betrieb zu führen, der aber noch nicht genügend Erspartes besitzt, um bei den heutigen Bodenpreisen einen eigenen Bauernhof zu kaufen. Er wird sich zuerst einmal auf einem Pachtgut emporarbeiten müssen, um später mit dem Erwirtschafteten einen eigenen Betrieb erwerben zu können. Für diesen Knecht stellt die Pacht ein Weg zur selbständigen Wirtschaftsführung und damit zum sozialen Aufstieg dar.

So gesehen, steht der Pächter in einer Zwischenstufe zwischen dem unselbständigen Landwirtschaftsarbeiter und dem selbstbewirtschaftenden Eigentümer eines Landwirtschaftsbetriebes[63].

Die landwirtschaftliche Pacht kann aber nur dann die erwähnte Aufstiegsmöglichkeit bieten, wenn das Vertragsverhältnis zwischen Pächter und Verpächter so ausgewogen ist, dass der Pächter tatsächlich Ersparnisse auf die Seite bringen kann. In diesem Zusammenhang ist selbstverständlich ein gerechter und den gegebenen Verhältnissen angepasster Pachtzins die wichtigste Voraussetzung. Auch eine genügend lange Vertragsdauer ist von grösster Bedeutung. Der Pächter soll nämlich aus seinen zum Teil recht kostspieligen Investitionen genügend lange einen Nutzen ziehen können.

---

63 Rudolf K., Die Stellung der landwirtschaftlichen Pacht innerhalb der landwirtschaftlichen Unternehmungsformen, unter spezieller Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Zeitpacht in der Schweiz (Diss. Zürich 1953) S. 57.
Kaufmann O.K., Das neue ländliche Bodenrecht der Schweiz (St. Gallen 1946) S. 342.
Hammer H., a.a.O., S. 112f.
Burckhardt A.E., Probleme der modernen Pachtgesetzgebung (Diss. Basel 1951) S. 22f.

§ 2 LANDWIRTSCHAFTLICHER PACHTZINS

I. Funktion des Pachtzinses

Wir müssen davon ausgehen, dass es sich bei der landwirtschaftlichen Pacht um ein gegenseitiges Vertragsverhältnis handelt. Die eine Partei leistet um der Gegenleistung willen[1]. Es findet ein Austausch von Leistungen statt, wobei jede Vertragspartei sowohl Gläubiger als auch Schuldner ist.

Durch den Abschluss des Pachtvertrages verpflichtet sich der Verpächter, dem Pächter eine landwirtschaftlich nutzbare Sache zum Gebrauch und zur Fruchtziehung zur Verfügung zu stellen[2]. Er muss den Pachtgegenstand in einem zur vertragsmässigen Benutzung und Bewirtschaftung geeigneten Zustand übergeben und auch erhalten[3]. Für diese Leistungen verlangt der Verpächter ein Entgelt, den landwirtschaftlichen Pachtzins. Es muss an dieser Stelle aber sofort beigefügt werden, dass es sich beim Pachtzins nicht um einen Zins im rechtlichen Sinne handelt und er daher auch nicht dem Zinsrecht untersteht. Der Pachtzins wird ja nicht als Entgelt für die Entbehrung einer geschuldeten Geldsumme, sondern für die Benutzung einer individuell bestimmten Sache bezahlt[4].

Es liegt in der Natur der Sache, dass beim Abschluss des Vertrages jede Partei versucht, möglichst vorteilhafte Vertragsbedingungen für sich zu erwirken. So strebt der Verpächter einen hohen und sicheren Pachtzins an, während der Pächter verständlicherweise an einer möglichst kleinen Gegenleistung interessiert ist.

Bezüglich der Höhe des Pachtzinses enthält das Schweizerische Obligationenrecht keinerlei Vorschriften. Für die landwirtschaftlichen Pachtverhältnisse sind aber die Bestimmungen des OR ergänzt und abgeändert worden. So ist für die Höhe des Pachtzinses vor allem das Bundesgesetz über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse vom 21. Dezember 1960[5] von grösster Bedeutung[6].

---

1 Es gilt das sog. "do ut des - Prinzip".
2 Art. 275 Abs. 1 OR.
3 Art. 277 und 278 OR.
4 von Tuhr/Peter, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. I, Lieferung 1 (Zürich 1974) S. 68 f.
5 BBl 1960 II 1443 ff.
6 Für die Bemessung des Pachtzinses vgl. hinten § 4 IV.

II. Arten des landwirtschaftlichen Pachtzinses

Wir haben bereits weiter vorn festgestellt, dass der Pachtzins nicht notwendigerweise in Form von Geld entrichtet werden muss. Grundsätzlich bleibt es den Vertragsparteien nämlich freigestellt, was sie als Gegenstand des Pachtzinses vereinbaren wollen. Es ist auch nicht unbedingt gesagt, dass der Pachtzins von vorneherein in seinem Umfange genau festgelegt sein muss. Entsprechend den verschiedenen Gegenständen des Pachtzinses und den unterschiedlichen Bemessungsgrundlagen bei der Festlegung des Zinses unterscheiden wir verschiedene Arten von landwirtschaftlichen Pachtzinsen.

A. Unterscheidung nach dem Gegenstand des Pachtzinses

a) Geldpacht

Wie bereits der Name sagt, hat der Pächter bei dieser Pachtzinsart als Gegenleistung ausschliesslich Geld zu leisten[7].

Es handelt sich demnach also um eine Geldschuld, die gemäss Art. 74 Abs. 2 Ziff. 1 OR grundsätzlich am Ort, wo der Verpächter zur Zeit der Erfüllung seinen Wohnsitz hat, bezahlt werden muss (Bringschuld). Den Parteien steht es aber frei, einen anderen Erfüllungsort zu bestimmen.

Die Geldpacht ist in der Schweiz zweifellos die am häufigsten vorkommende Pachtzinsart.

b) Naturalienpacht

Bei dieser Pacht wird der Pachtzins in Form von Naturalien entrichtet. Die Naturalienpacht ist die Vorgängerin der Geldpacht. Mit dem Aufkommen der Geldwirtschaft und der Bevorzugung der Geldbezahlung trat diese Pachtzinsart immer mehr in den Hintergrund und ist heute in der Schweiz nur noch sehr selten anzutreffen. In Zeiten erschwerter Nahrungsmittelbeschaffung oder rascher Geldentwertung gewinnt sie jeweils wieder etwas an Bedeutung,

---

7 Vgl. Art. 275 Abs. 2 OR.

da der Verpächter an der Abgabe von landwirtschaftlichen Produkten in Kriegs- und Krisenzeiten regelmässig ein grösseres Interesse hat, als an der Zahlung von Geld[8].

c) Arbeitspacht

Wie auch hier bereits der Name zum Ausdruck bringt, stellt der Pächter im Arbeitspachtverhältnis als Gegenleistung für das überlassene Pachtobjekt seine oder seiner Familienangehörigen Arbeitskraft zur Verfügung[9]. Diese Arbeitsverpflichtungen können natürlich sehr verschiedenartiger Natur sein. Man denke beispielsweise an das Mithelfen bei der Ernte, das Mähen einer Grasfläche, das Bestellen eines Gemüsegartens oder das Abtreten von Zugkräften an den Betrieb des Verpächters[10].

Die Arbeitspacht ist vor allem in Deutschland bekannt. In der Schweiz ist sie auch gelegentlich anzutreffen, hat aber keine überragende Bedeutung erlangt.

d) Heuerlingswesen[11]

Mit der Arbeitspacht verwandt ist das sogenannte Heuerlingswesen, eine Mischung von Pachtvertrag und Arbeitsvertrag. Der Verpächter überlässt seinem Vertragspartner, dem Heuerling, einen für die wirtschaftliche Existenz ausreichenden kleinen landwirtschaftlichen Betrieb (Heuerlingsstelle) gegen Arbeitsverpflichtung. Neben der Arbeitsleistung hat der Heuerling in der Regel noch einen Pachtzins zu entrichten, der aber meistens unter dem ortsüblichen Pachtpreis liegt. Für die auf dem Verpächterbetrieb geleistete Arbeit wird dem Heuerling vielerorts eine Entschädigung bezahlt. Dieser Arbeitslohn ist aber regelmässig äusserst bescheiden, da von den Parteien

---

8 Rudolf K., Die Stellung der landwirtschaftlichen Pacht innerhalb der landwirtschaftlichen Unternehmungsformen, unter spezieller Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Zeitpacht in der Schweiz (Diss. Zürich 1953) S. 36 und 120.
von Blanckenburg P., a.a.O., S. 158.

9 von Blanckenburg P., a.a.O., S. 157.

10 Rudolf K., a.a.O., S. 37.

11 Rudolf K., a.a.O., S. 59 f.
von Blanckenburg P., a.a.O., S. 157.

nicht der ausbedungene Arbeitslohn, sondern die Ueberlassung der Heuerlingsstelle als hauptsächlichste Gegenleistung des Verpächters angesehen wird.

Der Heuerling ist also selbst Landwirt und verfügt über einen eigenen Betrieb. Neben seinem Wirken als selbständiger Landwirt steht er aber im Arbeitsdienst eines anderen Landwirtes.

Dank diesem Verhältnis gelingt es dem meist kapitalschwachen Heuerling, gegen Verpflichtung zur Arbeitsleistung, zu einem eigenen landwirtschaftlichen Betrieb zu kommen. Er erhält damit die Möglichkeit zum wirtschaftlichen und sozialen Aufstieg. Auf der anderen Seite ist auch dem Verpächter geholfen, da er oft nur auf diese Art und Weise zu Arbeitskräften kommt.

Selbstverständlich gibt es sehr verschiedene Erscheinungsformen des Heuerlingsvertrages, je nachdem, ob der Pachtvertrag oder der Arbeitsvertrag mehr in Erscheinung tritt.

Die Provinz Westfalen ist das Heimatland und noch heute eines der Hauptverbreitungsgebiete des Heuerlingswesens. In der Schweiz hat dieses Institut kaum praktische Bedeutung erlangt.

e) Mischformen des Pachtzinses

In der Praxis nicht selten sind Kombinationen der bereits erwähnten Pachtzinsarten. Denkbar sind dabei Mischformen, die eine Aufteilung des Pachtzinses in Natural- und Arbeitsleistungen, Natural- und Geldleistungen, Geld- und Arbeitsleistungen oder aber in Natural-, Geld- und Arbeitsleistungen vorsehen.

Die grösste Verbreitung dürfte wohl die Kombination von Geld- und Naturalpacht haben. Diese Form der Pachtzinsbezahlung wird vor allem dann gewählt, wenn die Vertragsparteien im gleichen Haus oder aber nicht weit voneinander entfernt wohnen. In diesen Fällen hat der Pächter nebst dem Geldzins dem Verpächter noch eine bestimmte Menge von Milch, Eiern, Gemüse, Obst usw. zu liefern[12].

12 Rudolf K., a.a.O., S. 122.

B. Unterscheidung nach der bei der Festsetzung des Pachtzinses angewandten Bemessungsgrundlage

a) Festpacht

Bei der Festpacht besteht der Pachtzins in einer festen, alljährlich gleichbleibenden Menge Geldes oder Naturalien. In der Schweiz, wie auch in den meisten anderen hochentwickelten Volkswirtschaften herrscht die Geld-Festpacht vor[13]. Der Vorteil dieser Pachtzinsart liegt darin, dass beide Vertragsparteien von vorneherein genau wissen, wie hoch sich der geschuldete Pachtzins beläuft. Auf der andern Seite hat aber der Pächter den festen Pachtzins auch dann zu bezahlen, wenn die Jahreserträge weit unter den Erwartungen geblieben sind. Grundsätzlich trägt also der Pächter das Erfolgsrisiko[14]. Auch kann bei der Festpacht der Verpächter in einem ausserordentlich guten Erntejahr am hohen Betriebsgewinn nicht teilhaben. Der feste Pachtzins ist insofern also völlig unabhängig vom Betriebsergebnis.

b) Teilbau oder Anteilswirtschaft

Beim Teilbau oder bei der Teilpacht[15], wie das Vertragsverhältnis auch bezeichnet wird, hat der Pächter dem Verpächter einen bestimmten Bruchteil des Rohertrages (meist in natura) abzuliefern. Der Ertrag wird also in einem festgesetzten Verhältnis zwischen den Vertragspartnern geteilt. Der vom Pächter geschuldete Pachtzins ist demnach in seiner Höhe nicht im voraus fixiert, sondern fällt je nach Umfang des Rohertrages unterschiedlich aus[16].

Ueber die Quote, auf welche der Verpächter jeweils Anspruch hat, wird in der Regel der Teilpachtvertrag Auskunft erteilen. Für den Fall, dass die Parteien darüber keine Abmachung getroffen haben, verweist das Obligatio-

---

13 von Blanckenburg P., a.a.O., S. 157.
14 Eine Ausnahme gilt bei Unglücksfällen gem. Art. 287 OR. Vgl. dazu Stauffer P., Ueber den Nachlass des Pachtzinses nach schweizerischem OR Art. 287 unter Berücksichtigung des französischen, österreichischen und deutschen Rechts (Diss. Zürich 1939).
15 Vgl. Art. 275 Abs. 2 OR.
16 Rudolf K., a.a.O., S. 27.

nenrecht auf den Ortsgebrauch[17]. Solange keine abweichende Uebung nachgewiesen ist, gilt das bisherige kantonale Recht als Ausdruck des Ortsgebrauches[18]. Somit kann zur Regelung der Rechte des Verpächters am Rohertrag weiterhin das kantonale Recht herangezogen werden.

Hat der Pächter seinem Vertragspartner die Hälfte des Ertrages abzuliefern, dann spricht man auch von "Halbpacht". Der an einem solchen Pachtverhältnis beteiligte Pächter trägt daher die Bezeichnung "Halbbauer"[19].

Bei der Teilpacht handelt es sich um ein partiarisches Rechtsgeschäft, das sich in Verbindung mit dem Lehensrecht entwickelt hat. Heute ist diese Pachtzinsart in der Schweiz nur noch selten anzutreffen. Es kommt ihr nur noch beim Rebbau und bei der Viehverstellung eine gewisse praktische Bedeutung zu. Ein Grund für das Verschwinden des Teilbaus liegt sicher im Uebergang von der Natural- zur Geldwirtschaft. Mit dem Abbau der Lehensverhältnisse ist auch der Teilbau in Mitteleuropa fast gänzlich verschwunden[20]. In den Mittelmeerländern hat die Anteilswirtschaft auch heute noch eine sehr beachtliche Verbreitung. Sie ist vor allem in Zentralitalien (mezzadria) und in Frankreich (métayage) anzutreffen.

Wie wir festgestellt haben, ist die Festpacht unabhängig vom Betriebserfolg. Eine Besonderheit in diesem Zusammenhang bringt nun die Teilpacht, wo das Erfolgsrisiko je nach Quotenverhältnis sowohl vom Pächter als auch vom Verpächter getragen wird. In schlechten Zeiten zahlt der Pächter automatisch weniger Pachtzins und gerät damit nicht so leicht in Zahlungsschwierigkeiten. Auf der andern Seite profitiert auch der Verpächter, wenn ein Erntejahr besonders erfolgreich ausgefallen ist[21].

Heute wird es aber oft so sein, dass die Vertragsparteien an einer gemeinsamen Risikotragung gar nicht interessiert sind. Der Pächter zieht es vielleicht vor, das Risiko allein zu tragen und dafür auch den Ertrag voll und ganz für sich zu beanspruchen. Oder der Verpächter bevorzugt ei-

---

17 Art. 275 Abs. 3 OR.
18 Art. 5 Abs. 2 ZGB.
19 Guhl/Merz/Kummer, Das Schweizerische Obligationenrecht (6.A. Zürich 1972) S. 350.
20 Guhl T., Die Teilpacht in der Schweiz, ZSR 41 (1922) 227.
21 v. Büren B., Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil (Zürich 1972) S. 108 Anm. 142.
Rudolf K., a.a.O., S. 121.
Guhl T., Die Teilpacht in der Schweiz, ZSR 41 (1922) 235f.

nen festen und vom jährlichen Ertrag völlig unabhängigen Pachtzins in Form von Geld oder Naturalien[22].

Gerade weil beim Teilbau auch der Verpächter an einem möglichst grossen Ertrag interessiert ist, wird er seinen Einfluss auf das Betriebsgeschehen geltend machen. Er wird sich in einem gewissen Umfang Kontroll- und Mitspracherechte ausbedingen und dadurch mangelnde Unternehmerqualitäten des Pächters ausgleichen. Auch das könnte ein Grund sein für den Pächter, dem Abschluss eines Teilpachtvertrages aus dem Wege zu gehen[23].

Beim Teilbau besteht die Gefahr, dass der Verpächter Investitionen und der Pächter vermehrte Arbeitsleistungen meidet, weil jeder Partei ein aus dem Mehreinsatz entspringender Ertragszuwachs nur in dem durch die Teilungsquote festgelegten Masse zugute kommt. Daher führt der Teilbau in der Praxis selten zu hochentwickelten Wirtschaftsformen. Er wird leicht zum Hindernis eines entscheidenden landwirtschaftlichen Fortschritts[24].

c) Naturalwertpacht

Der Betrag des geschuldeten Pachtzinses richtet sich bei dieser Pachtzinsart nach dem jeweiligen Preisstand bestimmter landwirtschaftlicher Produkte (z.B. Weizen oder Milch). Da der Pachtpreis bei diesem Bestimmungsverfahren während der Pachtzeit schwanken kann, wird er auch gleitender Pachtzins genannt. Die Naturalwertpacht findet verständlicherweise besonders in Zeiten starker Geldentwertung häufige Anwendung, um dem Verpächter das ihm aus dem Pachtobjekt zustehende Einkommen wenigstens einigermassen zu sichern[25]. In der Schweiz kommt ihr eine nur sehr untergeordnete Bedeutung zu.

---

22 Rudolf K., a.a.O., S. 121.
23 Guhl T., a.a.O., S. 252 f.
24 von Blanckenburg P., a.a.O., S. 158.
25 Rudolf K., a.a.O., S. 36 f.

2. Kapitel

LANDWIRTSCHAFTLICHE PACHTZINSKONTROLLE

§ 3 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG DER PACHTZINSKONTROLLE

I. Allgemeines

Es soll in diesem Paragraphen in aller Kürze aufgezeigt werden, wie der Bund seit 1933 in den verschiedenen wirtschaftlichen und politischen Verhältnissen genötigt war, staatsinterventionistische Vorschriften bezüglich der Pachtzinsregulierung zu schaffen.

Zu diesem Zweck werden die wichtigsten Erlasse der verschiedenen Perioden kurz vorgestellt, ohne dass dabei auf das Verfahren der Pachtzinsregulierung im einzelnen eingegangen wird.

II. Einzelne Erlasse

A. Erlasse zur Linderung der Notlage der Pächter im Anschluss an die Weltwirtschaftskrise der 30er Jahre

a) Bundesbeschluss vom 13. April 1933 über vorübergehende rechtliche Schutzmassnahmen für notleidende Bauern[1]

In diesem Bundesbeschluss finden wir die ersten Ansätze einer Pachtzinsregulierung.

Die Weltwirtschafts- und Weltagrarkrise zwang den Bund zu Beginn der 30er Jahre, Bestimmungen auch zum Schutze der Pächter zu erlassen, da durch den Zusammenbruch der landwirtschaftlichen Produktenpreise auch sie in eine Notlage geraten waren.

---

1 AS 1933 222 ff.

Im Rahmen dieser vom Bund angeordneten rechtlichen Massnahmen (Stundung für die Pächter) war die Nachlassbehörde verpflichtet, den Pachtzins auf seine Angemessenheit hin zu überprüfen[2].

Stand die Höhe des Pachtzinses zu den Erträgen des Pachtobjektes in einem krassen Missverhältnis, so hatte die Nachlassbehörde auf eine angemessene Herabsetzung des Pachtzinses hinzuwirken[3].

Es handelte sich dabei nicht etwa um eine zwangsweise Kürzung des Pachtzinses; die zuständige Behörde musste vielmehr auf eine freiwillige Verständigung zwischen Pächter und Verpächter hinarbeiten[4].

Dieser Bundesbeschluss trat am 20. April 1933 in Kraft. Seine Geltungsdauer war auf Ende 1936 festgesetzt. Er wurde jedoch bereits am 1. November 1934 durch den Bundesbeschluss über vorübergehende rechtliche Schutzmassnahmen für notleidende Bauern vom 28. September 1934[5] ersetzt.

b) Bundesbeschluss vom 28. September 1934 über vorübergehende rechtliche Schutzmassnahmen für notleidende Bauern[6]

Dieser Beschluss ersetzte und erweiterte den gleichnamigen Bundesbeschluss vom 13. April 1933.

Die Nachlassbehörde hatte weiterhin die Pflicht, die Pachtzinse auf ihre Angemessenheit hin zu überprüfen. Völlig neu waren nun aber die besonderen Bestimmungen über die Herabsetzung des Pachtzinses.

Der Pächter bekam nun nämlich die Möglichkeit, bei der Nachlassbehörde eine angemessene Herabsetzung des Pachtzinses zu verlangen, wenn er beweisen konnte, dass seit Vertragsabschluss die für die Bemessung des Pachtzinses massgebenden Verhältnisse sich zu seinen Ungunsten wesentlich verändert hatten und dass er deshalb ohne eigenes Verschulden ausserstande war, den ganzen Pachtzins zu bezahlen[7].

---

2 Art. 4 Abs. 1 des zit. BB.
3 Art. 5 Abs. 3 des zit. BB.
4 Botschaft des Bundesrates vom 6. Februar 1933 betreffend vorübergehende rechtliche Schutzmassnahmen für notleidende Bauern, BBl 1933 I 210.
5 Vgl. nachfolgender BB.
6 AS 1934 1075 ff.
7 Art. 49 Abs. 1 des zit. BB.

Die Voraussetzungen für eine Pachtzinsreduktion machen deutlich, dass ein an und für sich zu hoch erscheinender Pachtzins allein nicht schon genügen konnte für eine Herabsetzung.

Auch sollte die Nachlassbehörde auf ein Gesuch dann nicht eintreten, wenn es sich um einen Pachtvertrag handelte, der erst kurze Zeit zuvor und in Kenntnis der schlechten wirtschaftlichen Lage abgeschlossen worden war[8].

Da die Verhältnisse in den verschiedenen Kantonen der Schweiz unterschiedlich zu Tage traten, wurde die Einführung einer zwangsweisen Pachtzinsreduktion den Kantonen überlassen[9]. Lag aber ein entsprechender Einführungsbeschluss der Kantonsregierung vor, so fand die neue Ordnung nur auf Pachtverträge über ganze landwirtschaftliche Gewerbe Anwendung. Die Parzellenverpachtung war demnach von der neuen Reduktionsmöglichkeit vorläufig noch ausgeschlossen[10].

Die Nachlassbehörde entschied auf Grund von mündlichen Verhandlungen. Sie berücksichtigte dabei auch die Vermögenslage des Verpächters.

Wurde dem Gesuch des Pächters auf Herabsetzung des Pachtzinses stattgegeben, so bezeichnete die zuständige Behörde die einzelnen jährlichen Pachtzinse, die gekürzt werden sollten. Die Reduktion bezog sich auf verfallene und auf höchstens zwei künftige Zinsen[11].

Damit der Entscheid der Nachlassbehörde nicht einfach durch Kündigung des Pachtverhältnisses illusorisch gemacht werden konnte, gab man dem Pächter unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, gleichzeitig mit der Pachtzinsreduktion eine Erstreckung des Pachtvertrages um höchstens vier Jahre seit dem Entscheid zu verlangen[12].

Dieser Bundesbeschluss trat am 1. November 1934 in Kraft und galt bis Ende 1938.

---

8 Art. 49 Abs. 2 des zit. BB.
9 Art. 48 Abs. 1 des zit. BB.
10 Art. 48 Abs. 2 des zit. BB.
11 Art. 52 des zit. BB.
12 Art. 50 Abs. 1 des zit. BB.
Hammer H., Die Eingriffe des Bundes in die landwirtschaftliche Pacht (Diss. Bern 1947) S. 47.

c) Bundesbeschluss vom 20. Dezember 1938 über Verlängerung der Geltungsdauer und Abänderung der vorübergehenden rechtlichen Schutzmassnahmen für notleidende Bauern[13]

Bundesbeschluss vom 11. Dezember 1941 über Verlängerung der Geltungsdauer und Abänderung der vorübergehenden rechtlichen Schutzmassnahmen für notleidende Bauern[14]

Bundesratsbeschluss vom 17. Dezember 1943 über Verlängerung der Geltungsdauer der vorübergehenden rechtlichen Schutzmassnahmen für notleidende Bauern[15]

Diese drei Beschlüsse verlängerten den Bundesbeschluss vom 28. September 1934 über vorübergehende rechtliche Schutzmassnahmen für notleidende Bauern[16] bis zum Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 12. Dezember 1940[17]. Das Entschuldungsgesetz trat am 1. Januar 1947 in Kraft.

Die Schutzbestimmungen für die notleidenden Pächter erfuhren durch die drei Verlängerungsbeschlüsse keine Abänderung.

B. Erlasse im Rahmen der Frankenabwertung vor dem zweiten Weltkrieg

a) Bundesratsbeschluss vom 27. September 1936 über ausserordentliche Massnahmen betreffend die Kosten der Lebenshaltung[18]

Mit diesem bundesrätlichen Beschluss war die Grundlage für einen weiteren Ausbau der Pachtzinsregulierung geschaffen.

Er wurde anlässlich der Abwertung des Schweizerfrankens im September 1936 notwendig, "um eine ungerechtfertigte Erhöhung der Kosten der Lebenshaltung zu vermeiden und die Anpassung der Volkswirtschaft an die durch die Abwertung der Währung geschaffenen Verhältnisse zu erleichtern[19]".

---

13 AS 1938 935 ff.
14 AS 1941 1442 ff.
15 AS 1943 986 f.
16 Vgl. in diesem Paragraphen II A b).
17 BBl 1940 1397 ff.
18 AS 1936 742 f.
19 Art. 1 Abs. 1 des zit. BRB.

Ohne geeignete Massnahmen befürchtete man also eine weitere Steigerung der Pachtzinsen und damit eine Verteuerung der Produktion und der Lebenskosten. Zahlreiche Verpächter versuchten nämlich die unangenehmen Wirkungen der Abwertung auf anderen Gebieten durch erhöhte Pachtzinse etwas auszugleichen[20].

Um unbegründete Preissteigerungen zu verhindern, erhielt das Eidg. Volkswirtschaftsdepartement die Berechtigung, unter anderem Vorschriften über die Pachtzinse zu erlassen[21].

Dieser Bundesratsbeschluss trat am 28. September 1936 in Kraft.

b) Verfügung I des EVD vom 27. September 1936 betreffend ausserordentliche Massnahmen über die Kosten der Lebenshaltung[22]

Diese Verfügung I stützte sich auf den bereits erwähnten Bundesratsbeschluss über ausserordentliche Massnahmen betreffend die Kosten der Lebenshaltung vom 27. September 1936.

Die Erhöhung eines Pachtzinses nach dem 28. September 1936 war gemäss dieser Verfügung ohne Genehmigung des Eidg. Volkswirtschaftsdepartementes oder der von ihm bezeichneten Organe verboten[23].

Bei der Bestimmung der am 28. September 1936 geltenden Pachtzinse griff man auf die entsprechenden Pachtverträge zurück[24].

Die Verfügung I trat am 28. September 1936 in Kraft.

c) Verfügung XI des EVD vom 25. Februar 1937 über ausserordentliche Massnahmen betreffend die Kosten der Lebenshaltung (Pachtzinse, Weidegelder und Sömmerungszinse)[25]

Auch diese Verfügung fand ihre Grundlage im Bundesratsbeschluss über ausserordentliche Massnahmen betreffend die Kosten der Lebenshaltung vom 27. September 1936.

---

20 Aebi E., Der Pächterstand und seine Stellung in der schweizerischen Landwirtschaft, Stand der Forschung auf dem Gebiete der Wirtschaftslehre des Landbaues, Festschrift zum 80. Geburtstag von E. Laur (Brugg 1951) S. 381.
21 Art. 1 a des zit. BRB.
22 AS 1936 744 ff.
23 Art. 1 Abs. 1 der Verfügung I.
24 Art. 5 Abs. 2 der Verfügung I.
25 AS 1937 143 ff.

Sie erweiterte und verdeutlichte die Grundsätze, die bereits in der Verfügung I vom 27. September 1936 zu finden waren[26].

So gab sie einmal Auskunft darüber, für welche Arten von Pachtobjekten der Pachtzins genehmigt werden musste. Die Verfügung unterstellte der Pachtzinskontrolle nicht nur ganze Heimwesen, sondern auch Einzelparzellen, Alpen und Weiden, die von Privaten, Korporationen, Gemeinden, Kantonen oder vom Bund für Zwecke der landwirtschaftlichen Produktion verpachtet wurden[27].

Im weiteren konkretisierte sie auch das bereits in der Verfügung I aufgezeigte Verbot, Pachtzinse ohne behördliche Genehmigung zu erhöhen.

So galt dieses Verbot auch für Pachtverträge, die vor dem 28. September 1936 gekündigt waren[28].

Um die am 28. September 1936 effektiv geltenden Pachtzinse feststellen zu können, musste man auf die entsprechenden ursprünglichen Verträge und allfälligen seit Vertragsabschluss zwischen den Vertragskontrahenten neu geschlossenen Abmachungen zurückgreifen[29].

Pachtzinse für Objekte, die am 28. September 1936 noch nicht unter einer Pacht standen, später aber verpachtet wurden, waren ebenfalls genehmigungspflichtig[30].

Das Gleiche galt auch für vertraglich gleitende Pachtzinse, die auf Grund von bestimmten Produktenpreisen (z. B. Milchpreis) festgesetzt wurden, wenn der auf diese Weise errechnete Pachtzins nun höher ausfiel als vor dem 28. September 1936[31].

Schliesslich gab die vorliegende Verfügung eine Anleitung zur Berechnung des Pachtzinses. Es musste dabei auf den Ertragswert oder eine dem Ertragswert nahekommende ortsübliche Schatzung abgestellt werden[32].

Man anerkannte damit bereits den Grundsatz, dass zwischen dem Pachtzins und dem Ertragswert eines Landgutes ein vernünftiges Verhältnis bestehen sollte. Obwohl bezüglich dieses Verhältnisses in der Verfügung noch kei-

---

26 Hammer H., a.a.O., S. 48 f.
27 Art. 1 a der Verfügung XI.
28 Art. 2 Abs. 1 der Verfügung XI.
29 Art. 2 Abs. 2 der Verfügung XI.
30 Art. 2 Abs. 3 der Verfügung XI.
31 Art. 2 Abs. 4 der Verfügung XI.
32 Art. 3 der Verfügung XI.

ne näheren Angaben zu finden waren, machte sich doch allmählich ein stärkerer Pächterschutz bemerkbar[33].

Der erwähnte Schutzgedanke findet sich auch wieder in der Möglichkeit des Pächters, den Pachtzins für eine seit dem 28. September 1936 abgeschlossene Pacht von der zuständigen Behörde überprüfen und genehmigen zu lassen[34].

Die Verfügung XI trat am 1. März 1937 in Kraft und galt bis zum Inkrafttreten der Verfügung XI a, am 15. Juli 1936.

d) Verfügung XI a des EVD vom 11. Juli 1938 über ausserordentliche Massnahmen betreffend die Kosten der Lebenshaltung (Pachtzinse, Weidegelder und Sömmerungszinse)[35]

Die Verfügung XI a stützte sich ebenfalls auf den Bundesratsbeschluss vom 27. September 1936 über ausserordentliche Massnahmen betreffend die Kosten der Lebenshaltung. Sie enthielt gegenüber der Verfügung XI vom 25. Februar 1937 drei wesentliche Erweiterungen:

1. Es wurde einmal die behördliche Genehmigungspflicht für den Pachtzins auf zwei weitere Fälle erstreckt:

So war künftig die behördliche Bewilligung auch dann notwendig, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück die Hand änderte und der Pachtvertrag fortgesetzt oder neu abgeschlossen wurde. Die Genehmigungspflicht bestand auch dann, wenn der Pachtzins unverändert blieb.

Das gleiche galt, wenn ein Pachtvertrag aufgelöst und ein neues Pachtverhältnis abgeschlossen wurde. Auch für diesen Pachtzins bedurfte es einer behördlichen Genehmigung, selbst wenn er unverändert blieb[36].

2. Neu bekam der Pächter nun die Möglichkeit, jeden bestehenden, offensichtlich übermässigen Pachtzins ohne Rücksicht auf die am 28. September 1936 gültige Höhe durch die zuständige Behörde herabsetzen zu lassen. Es wurde bei einer allfälligen Reduktion des Pachtzinses auf die Vermögens-

---

33 Hammer H., a.a.O., S. 50.
34 Art. 9 der Verfügung XI.
35 AS 1938 350 ff.
36 Art. 2 lit. c und d der Verfügung XI a.

lage der Vertragspartner billig Rücksicht genommen[37]. Ausserdem wurde bei der Ueberprüfung des Herabsetzungsgesuchs der neue, nachfolgend angeführte Bewertungsmassstab berücksichtigt.

3. Einen entscheidenden Fortschritt brachte die Verfügung XI a in bezug auf die Pachtzinsberechnung.

Das Verhältnis zwischen dem Pachtzins und dem Ertragswert wurde nun konkret umschrieben: Der Pachtzins sollte in der Regel 4-4½% des Ertragswertes betragen. Dabei konnte in berechtigten Fällen auf den Pachtzins ein Zuschlag von höchstens 20% gestattet werden[38].

Die Verfügung XI a trat am 15. Juli 1938 in Kraft. Sie hob gleichzeitig die Verfügung XI vom 25. Februar 1937 auf.

e) Verfügung XV des EVD vom 31. Januar 1939 über ausserordentliche Massnahmen betreffend die Kosten der Lebenshaltung (Abänderung der Verfügung I vom 27. September 1936 und der Verfügung XI a vom 11. Juli 1938)[39]

Dieser Erlass ergänzte die Verfügung XI a vom 11. Juli 1938.

Auch bei der Pachtversteigerung wurde nun in bestimmten Fällen eine behördliche Genehmigung notwendig:

Wurde nämlich ein landwirtschaftliches Grundstück mittels einer Versteigerung neu verpachtet und wollte der Verpächter einen höheren Pachtzins fordern oder gelangte die Pacht erstmals zur Versteigerung, so musste der Pachtzins in beiden Fällen vor der Versteigerung behördlich genehmigt werden.

Der so festgesetzte Pachtzins durfte in der Versteigerung nicht überboten werden. Erreichten mehrere Interessenten die Höchstgrenze des Angebotes, dann konnte der Verpächter seinen Vertragspartner frei auswählen.

Wurde die behördliche Pachtzinsgenehmigung vor der Versteigerung nicht eingeholt, so konnte die Versteigerung für ungültig erklärt werden. Dem Verpächter stand es dann frei, eine weitere Versteigerung durchzuführen[40].

Die Verfügung XV trat rückwirkend auf den 1. Januar 1939 in Kraft.

---

37 Art. 3 Abs. 1 der Verfügung XI a.
38 Art. 4 Abs. 2 der Verfügung XI a.
39 AS 1939 255 f.
40 Art. 2 der Verfügung XV, bzw. Art. 2bis der Verfügung XI a.

C. Erlasse im Rahmen der Kriegswirtschaft von 1939 bis 1943

a) Bundesbeschluss vom 30. August 1939 über Massnahmen zum Schutze des Landes und zur Aufrechterhaltung der Neutralität[41]

In einer Zeit grosser politischer Spannungen und der Kriegsgefahr in ganz Europa erteilte die Bundesversammlung dem Bundesrat durch diesen Beschluss eine allgemeine Vollmacht, die dem Bundesrat erlaubte, jederzeit die notwendig werdenden Anordnungen unverzüglich zu treffen[42].

Der Bundesrat sollte "die zur Behauptung der Sicherheit, Unabhängigkeit und Neutralität der Schweiz, zur Wahrung des Kredits und der wirtschaftlichen Interessen des Landes und zur Sicherung des Lebensunterhaltes erforderlichen Massnahmen treffen[43]."

Dieser Bundesbeschluss trat sofort in Kraft.

b) Bundesratsbeschluss vom 1. September 1939 betreffend die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung[44]

Der Bundesrat stützte diesen Erlass auf den Bundesbeschluss vom 30. August 1939 über Massnahmen zum Schutze des Landes und zur Aufrechterhaltung der Neutralität.

Das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement erhielt mit diesem Bundesratsbeschluss die Ermächtigung, Vorschriften über Miet- und Pachtzinse zu erlassen[45]. Auf diese Weise sollte die ungerechtfertigte Erhöhung der Lebenshaltungskosten vermieden werden[46].

Dieser bundesrätliche Beschluss trat am 2. September 1939 in Kraft.

---

41 AS 1939 769 f.
42 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über Massnahmen zum Schutze des Landes und zur Aufrechterhaltung der Neutralität vom 29. August 1939, BBl 1939 II 213 f.
43 Art. 3 des zit. BB.
44 AS 1939 817 ff.
45 Art. 1 lit. a des zit. BRB.
46 Art. 1 Abs. 1 des zit. BRB.

c) Verfügung 1 des EVD vom 2. September 1939 betreffend die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung[47]

Die Verfügung 1 des EVD hatte ihre rechtliche Grundlage im gleichnamigen Bundesratsbeschluss vom 1. September 1939.

Mit diesem Erlass verbot das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement u.a., ab dem 4. September 1939 die Miet- und Pachtzinse ohne behördliche Genehmigung über den effektiven Stand vom 31. August 1939 zu erhöhen[48].

Für die Durchführung der Pachtzinskontrolle verwies dieser Erlass auf die Verfügung XI a und XV des Eidg. Volkswirtschaftsdepartementes vom 11. Juli 1938, bzw. 31. Januar 1939 über ausserordentliche Massnahmen betreffend die Kosten der Lebenshaltung[49].

Die massgebenden Vorschriften für die Pachtzinsregulierung wurden somit aus dem Krisenrecht ins Kriegswirtschaftsrecht übergeführt und für sinngemäss anwendbar erklärt[50].

Diese Verfügung trat am 4. September 1939 in Kraft.

d) Bundesratsbeschluss vom 19. Januar 1940 über Massnahmen gegen die Bodenspekulation und die Ueberschuldung sowie zum Schutze der Pächter[51]

Dieser Bundesratsbeschluss fand seine gesetzliche Grundlage in Art. 3 des bereits erwähnten Bundesbeschlusses vom 30. August 1939 über Massnahmen zum Schutze des Landes und zur Aufrechterhaltung der Neutralität.

Der Bundesrat bezweckte mit diesem Beschluss u.a. einen verbesserten Schutz des Pächters während des Aktivdienstes. Der Pächter konnte nämlich, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt waren, während dieser Zeit bei der zuständigen Behörde eine Erstreckung des Pachtverhältnisses um ein Jahr seit Ablauf der Kündigungsfrist verlangen[52].

---

47 AS 1939 820 ff.
48 Art. 1 Abs. 1 der Verfügung 1.
49 Vgl. vorne B d) und e) dieses Paragraphen 3.
50 Lautner J. G., Die kriegswirtschaftliche Preiskontrolle in der Schweiz (Zürich 1950) S. 94 Anm. 150.
51 AS 1940 I 74 ff.
Vgl. zu diesem BRB den Artikel von Eggen G., Die Bekämpfung der Bodenspekulation, ZBJV 79 (1943) S. 193 ff.
52 Art. 33 des zit. BRB.

Wollten die Vertragsparteien im Rahmen dieser Pachtverlängerung auch den Pachtzins abändern, so musste die zuständige Entscheidungsbehörde vorerst die kantonale Pachtzinskommission um Festlegung des zulässigen Pachtzinses ersuchen[53].

Diese zum Schutz der Pächter erlassenen Vorschriften kamen dann zur Anwendung, wenn es sich um Pachtobjekte mit Grundstücken handelte, die einzeln oder gesamthaft ein Flächenmass von mindestens einer Hektare aufwiesen. Die Kantone konnten für ihr Gebiet oder bestimmte Teile davon diese Grenze herabsetzen[54].

Die für die Pachtzinskontrolle weiterhin massgebenden Bestimmungen der Verfügung XI a vom 11. Juli 1938 und XV vom 31. Januar 1939 blieben durch den vorliegenden Bundesratsbeschluss unverändert.

In Kraft trat dieser bundesrätliche Erlass am 10. Februar 1940

e) Bundesgesetz vom 12. Dezember 1940 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen[55]

Der bundesrätliche Entwurf zu diesem Entschuldungsgesetz sah in einem fünften Teil Schutzbestimmungen für die Pächter vor[56]. Diese wurden dann aber durch die beiden Räte aus dem Gesetz gestrichen[57].

Dennoch hatte die Entschuldung Auswirkungen auf den Pachtzins. Der Eigentümer eines entschuldeten Pachtgutes war nämlich verpflichtet, einen offensichtlich übersetzten Pachtzins in einem seiner eigenen Entlastung entsprechenden Verhältnis zu reduzieren. In Streitfällen hatte die Nachlassbehörde das letzte Wort zu sprechen[58].

Wie schon erwähnt, enthielt bereits die aus dem Krisenrecht stammende Verfügung XI a des EVD vom 11. Juli 1938 konkrete Anordnungen in bezug auf die Pachtzinsberechnung. So schrieb sie vor, dass der Pachtzins in der Regel 4-4½ Prozent des Ertragswertes betragen solle. In berechtigten Fällen war ein Zuschlag von höchstens 20 Prozent vorgesehen.

---

53 Art. 36 Abs. 2 des zit. BRB.
54 Art. 40 Abs. 1 und 2 des zit. BRB.
55 BBl 1940 1397 ff.
56 BBl 1936 II Art. 86-93.
57 Sten Bull NR 1937 S. 774; Sten Bull StR 1939 S. 661.
58 Art. 67 des zit. BG.

Das Bundesgesetz vom 12. Dezember 1940 ging noch einen Schritt weiter und erläuterte den Begriff "Ertragswert". Darunter verstand man diejenige Kapitalsumme, die sich aus den durchschnittlichen Reinerträgen einer längeren Zeitspanne zu 4 Prozent verzinsen liess[59].

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ging man von einer landesüblichen, ordentlichen Bewirtschaftung aus. Das bedeutete eine Objektivierung des Ertragswertes, der auf Ergebnissen der Rentabilitätserhebungen des Schweizerischen Bauernsekretariates basierte[60].

Das vorliegende Bundesgesetz trat am 1. Januar 1947 in Kraft.

f) Bundesratsbeschluss vom 29. Oktober 1943 über die Aenderung und Ergänzung der Massnahmen zum Schutze der Pächter[61]

Dieser bundesrätliche Beschluss ergänzte jenen vom 19. Januar 1940 über Massnahmen gegen die Bodenspekulation und die Ueberschuldung sowie zum Schutze der Pächter.

Von wesentlicher Bedeutung war der neu eingefügte Art. 39ter, wonach ein Pachtverhältnis nur gekündigt werden konnte, wenn der kündigenden Partei nach den Umständen die Fortsetzung der Pacht nicht zugemutet werden konnte[62]. Vor allem sollte die behördliche Festsetzung des Pachtzinses keinen Kündigungsgrund darstellen[63]. Wurde dem Pächter dennoch aus diesem Grunde die Pacht gekündigt, so konnte er während zwanzig Tagen seit Empfang der Kündigung bei der zuständigen Behörde Einsprache erheben[64].

Die Behörde entschied nach einer mündlichen Verhandlung nach freiem Ermessen über die Wirksamkeit der Pachtkündigung[65].

Wurde die Kündigung für ungültig erklärt, so galt das Pachtverhältnis in der Regel für drei weitere Jahre als erneuert[66].

---

59 Art. 6 Abs. 1 des zit. BG.
60 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines BG über die Entschuldung landwirtschaftlicher Betriebe vom 23. Juni 1936, BBl 1936 II 235.
61 AS 1943 863 ff.
62 Art. 39ter Abs. 1 des zit. BRB.
63 Art. 39ter Abs. 3 des zit. BRB.
64 Art. 39quater Abs. 1 des zit. BRB.
65 Art. 39quater Abs. 2 des zit. BRB.
66 Art. 39ter Abs. 4 des zit. BRB.

Mit diesem Bundesratsbeschluss erhielt der Pächter erstmals einen weitergehenden Kündigungsschutz, der in direktem Zusammenhang mit der behördlichen Pachtzinskontrolle stand.

Am Rande sei noch bemerkt, dass der vorliegende Erlass den Anwendungsbereich des Bundesratsbeschlusses vom 19. Januar 1940 abänderte[67].

In Kraft getreten ist dieser bundesrätliche Beschluss am 4. November 1943.

D. Abbau der kriegswirtschaftlichen Erlasse nach dem zweiten Weltkrieg

a) Bundesbeschluss vom 6. Dezember 1945 über den Abbau der ausserordentlichen Vollmachten des Bundesrates[68]

Ziel dieses Bundesbeschlusses war der allmähliche Abbau der Vollmachten, die der Bundesrat durch Art. 3 des Bundesbeschlusses vom 30. August 1939 über Massnahmen zum Schutze des Landes und zur Aufrechterhaltung der Neutralität erhalten hatte.

Die auf den erwähnten Bundesbeschluss gestützte Kriegsgesetzgebung musste nicht auf einen Schlag gesamthaft aufgehoben werden. Vielmehr sollte der Bundesrat die betreffenden Massnahmen ganz oder teilweise ausser Kraft setzen oder einschränken, sobald dies die Verhältnisse zuliessen[69].

Für die Aufhebung kamen folgende, in unserem Zusammenhang wichtigen Erlasse in Betracht:

- Bundesratsbeschluss vom 1. September 1939 betreffend die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung[70].
- Verfügung I des EVD vom 2. September 1939 betreffend die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung[71].

---

67 Art. 40 des zit. BRB.
68 AS 1945 1049 ff.
69 Art. 5 Abs. 1 des zit. BB.
70 Vgl. vorne C b) dieses Paragraphen 3.
71 Vgl. vorne C c) dieses Paragraphen 3.

- Bundesratsbeschluss vom 19. Januar 1940 über Massnahmen gegen die Bodenspekulation und die Ueberschuldung sowie zum Schutze der Pächter[72].
- Bundesratsbeschluss vom 29. Oktober 1943 über die Aenderung und Ergänzung der Massnahmen zum Schutze der Pächter[73].

Der Bundesrat durfte nur noch ausnahmsweise zeitlich begrenzte Massnahmen treffen, die wegen ihrer Dringlichkeit nicht auf dem ordentlichen Gesetzgebungsweg erlassen werden konnten[74].

Der vorliegende Bundesbeschluss trat sofort in Kraft.

b) Bundesratsbeschluss vom 25. März 1946 über Aenderung der Massnahmen zum Schutze der Pächter[75]

Der Bundesrat erliess diesen Beschluss gestützt auf den Bundesbeschluss über den Abbau der ausserordentlichen Vollmachten des Bundesrates vom 6. Dezember 1945.

Er hob damit u.a. folgende Bestimmungen auf[76]:

- Die Artikel 33 bis 41 des Bundesratsbeschlusses vom 19. Januar 1940 über Massnahmen gegen die Bodenspekulation und die Ueberschuldung sowie zum Schutze der Pächter.

Damit entfielen die besonderen Schutzbestimmungen für die Pächter während des Aktivdienstes[77].

- Den Bundesratsbeschluss vom 29. Oktober 1943 über die Aenderung und Ergänzung der Massnahmen zum Schutze der Pächter.

Es wurde damit der Kündigungsschutz aufgehoben, den man den Pächtern in der Kriegswirtschaftsgesetzgebung zuerkannt hatte.

Am 30. März 1946 trat dieser Beschluss in Kraft. Er galt bis Ende 1948.

---

72 Vgl. vorne C d) dieses Paragraphen 3.
73 Vgl. vorne C f) dieses Paragraphen 3.
74 Art. 2 Abs. 1 des zit. BB.
75 AS 1946 389 f.
76 Art. 1 des zit. BRB.
77 Vgl. Art. 33 des BRB vom 19. Januar 1940.

c) Bundesbeschluss vom 18. Dezember 1950 über die Aufhebung der ausserordentlichen Vollmachten des Bundesrates[78]

Mit diesem Beschluss entzog die Bundesversammlung dem Bundesrat die Kompetenz, vom 1. Januar 1951 an neue Massnahmen zu ergreifen, die sich auf die ausserordentlichen Vollmachten des Bundesbeschlusses vom 6. Dezember 1945 bezogen[79].

Zudem wurden die Bundesratsbeschlüsse, die aufgrund der ausserordentlichen Vollmachten des Bundesbeschlusses vom 30. August 1939 oder des Bundesbeschlusses vom 6. Dezember 1945 ergangen waren, auf Ende 1952 ausser Kraft gesetzt, wenn sie nicht vorher durch entsprechende Bundesbeschlüsse bestätigt wurden[80].

Ein solcher, in unserem Zusammenhang wichtiger Bundesratsbeschluss war derjenige vom 1. September 1939 betreffend die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung. Auf diesen Beschluss ging nämlich die Verfügung 1 des EVD vom 2. September 1939 zurück, die ab dem 4. September 1939 Miet- und Pachtzinserhöhungen über den effektiven Stand vom 31. August 1939 ohne behördliche Genehmigung verbot. Ausserdem erklärte die Verfügung I die aus dem Krisenrecht stammenden Verfügungen XI a[81] und XV[82] des EVD vom 11. Juli 1938 bzw. vom 31. Januar 1939 für anwendbar.

Die Geltungsdauer all dieser Vorschriften wurde also bis Ende 1952 beschränkt.

Der vorliegende Bundesbeschluss trat am 1. Januar 1951 in Kraft.

---

78 AS 1950 II 1493 f.
79 Art. 1 des zit. BB.
80 Art. 2 Abs. 1 des zit. BB.
81 Vgl. vorne B d) dieses Paragraphen 3.
82 Vgl. vorne B e) dieses Paragraphen 3.

E. Erlasse nach dem zweiten Weltkrieg

a) Bundesgesetz vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG)[83]

Der bundesrätliche Entwurf zu diesem Gesetz enthielt noch keine Bestimmungen, die dem Pächter eine Pachtzinsreduktion ermöglicht hätten[84].

Nach verschiedenen Eingaben von Pächterorganisationen beschloss dann aber der Nationalrat, einen Artikel in das Bodenrecht aufzunehmen, der dem Pächter die Möglichkeit zur Herabsetzung eines offensichtlich übersetzten Pachtzinses gab. Nach verschiedenen Einschränkungen durch den Ständerat erhielt der Pächter in der endgültigen Fassung des Art. 25 des Bundesgesetzes schliesslich die Befugnis, bei der zuständigen Behörde eine Pachtzinsreduktion auf den Betrag zu beantragen, der ihm unter Berücksichtigung des Ertragswertes des Landgutes ein angemessenes Auskommen ermöglichte.

Das Herabsetzungsgesuch konnte geltend gemacht werden, wenn sich die Verhältnisse seit Vertragsabschluss verändert hatten und dadurch der vereinbarte Pachtzins unter Berücksichtigung von allfälligen Nebenleistungen sich als offensichtlich übersetzt erwies.

Ausserdem musste für den Pächter die Gefahr bestehen, dass er durch den zu hohen Pachtzins in Schwierigkeiten geriet oder in solche geraten konnte.

Eine Pachtzinsreduktion war also an recht strenge Voraussetzungen geknüpft. Lagen diese vor, dann wurde wiederum ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem Pachtzins und dem Ertragswert des Pachtobjektes angestrebt. Mit diesem Institut war nun die Möglichkeit geschaffen, die Pachtzinse an die schwankenden Ertragsverhältnisse anzupassen[85].

Das Bundesgesetz trat am 1. Januar 1953 in Kraft.

---

83 BBl 1951 II 391 ff.

84 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 30. Dezember 1947, BBl 1948 I 59.

85 Sten Bull NR 1948 S. 711 (Stähli).

b) Bundesratsbeschluss vom 28. Dezember 1951 über die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften (Eidg. Schätzungsreglement)[86]

Der Bundesrat erliess diesen Beschluss in Ausführung der Art. 6 und 112 des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 12. Dezember 1940.

In unserem Zusammenhang sehr aufschlussreich sind die Hinweise, die das Schätzungsreglement in bezug auf die Berechnung des Pachtzinses gibt. Es definiert nämlich die Begriffe "Ertragswert" und "Landgutsrente".

So verstand das Reglement unter dem Ertragswert die zu 4 Prozent kapitalisierte Landgutsrente, welche die Liegenschaft oder das Heimwesen bei landesüblicher Bewirtschaftung durchschnittlich während einer längeren Periode erbracht hatte[87].

Als längere Zeitspanne galt vorerst die Periode 1926 bis 1945[88]. Die für die Ertragswertberechnung massgebliche Zeitspanne wurde später verschiedentlich geändert:

- Bundesratsbeschluss vom 7. Juli 1964: Periode 1946 bis 1960[89]
- Bundesratsbeschluss vom 14. Dezember 1970: Periode 1946 bis 1965[90].

Vermindert man den Rohertrag um den Betriebsaufwand und den Zinsanspruch für das Pächterkapital (lebendes und totes Inventar, Vorräte), so erhält man die Landgutsrente. Die Lohnansprüche für die eigenen Arbeitskräfte sind im Betriebsaufwand mitenthalten[91].

Auf die näheren Einzelheiten der Pachtzinsberechnung kommen wir in § 4 IV dieser Arbeit noch zu sprechen.

Das eidgenössische Schätzungsreglement trat am 1. Januar 1952 in Kraft.

---

86 AS 1951 1287 ff.
87 Art. 10 Abs. 1 des zit. BRB.
88 Art. 10 Abs. 3 des zit. BRB.
89 AS 1964 625.
90 AS 1970 1617.
91 Art. 10 Abs. 2 des zit. BRB.

c) Bundesbeschluss vom 26. September 1952 über die befristete Weiterführung einer beschränkten Preiskontrolle[92]

In seiner Botschaft an die Bundesversammlung betreffend die befristete Weiterführung der Preiskontrolle vom 2. Mai 1952[93] vertrat der Bundesrat die Ansicht, dass auch nach dem 31. Dezember 1952[94] für die landwirtschaftlichen Pachtzinse eine behördliche Kontrolle notwendig sei. Angesichts der starken Nachfrage nach dem knapp gewordenen Pachtland hätte eine Freigabe der Pachtzinse zweifellos eine unerwünschte Erhöhung der Pachtzinse zur Folge, und das sollte auch weiterhin vermieden werden.

Diese Aufgabe vermochte die Pachtzinsbestimmung (Art. 25) des Bundesgesetzes vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes nicht zu bewältigen; denn die Voraussetzungen für eine Pachtzinsreduktion waren, wie wir festgestellt haben, überaus streng.

Auch die Möglichkeit eines Pachtzinsnachlasses bei Unglücksfällen gemäss Art. 287 OR brachte diesbezüglich keine befriedigende Lösung[95].

So wurden die Pachtzinse dann auch in die befristete Gesetzesvorlage über die Preiskontrolle einbezogen.

Damit den allfälligen schädlichen Folgen einer Aufhebung der ausserordentlichen Vollmachten des Bundesrates begegnet werden konnte, erhielt die Bundesverfassung vom 29. Mai 1874 durch den Bundesbeschluss vom 26. September 1952 einen Zusatz. Dieser gab dem Bund die Befugnis, u.a. Vorschriften über Miet- und Pachtzinse zu erlassen[96].

Der vorliegende Beschluss galt vom 1. Januar 1953 bis Ende 1956.

---

92 BBl 1952 III 126.
93 BBl 1952 II 61 ff.
94 Vgl. den BB vom 18. Dezember 1950 über die Aufhebung der ausserordentlichen Vollmachten des Bundesrates, AS 1950 II 1493 f.
95 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung betreffend die befristete Weiterführung der Preiskontrolle vom 2. Mai 1952, BBl 1952 II S. 84.
96 Art. 1 Abs. 1 des zit. BB.

d) Bundesbeschluss vom 10. Juni 1953 über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle[97]

Dieser Beschluss hatte seine gesetzliche Grundlage im Verfassungszusatz über die befristete Weiterführung einer beschränkten Preiskontrolle (Bundesbeschluss vom 26. September 1952).

Der Pachtzinskontrolle unterlagen laut diesem Erlass nicht nur ganze Heimwesen, Alpen und Weiden, sondern auch Einzelparzellen, die von Privaten, Korporationen, Gemeinden, Kantonen oder Bund als Landwirtschaftsobjekte verpachtet wurden[98].

Die Kantone konnten nun aber in ihrem Gebiet für Pachtland, das nicht mehr als 25 Aren mass, die freie Pachtzinsvereinbarung der Parteien vorsehen. Diese Ausnahme musste dem Eidg. Volkswirtschaftsdepartement gemeldet werden und hatte keine Gültigkeit, wenn ein ganzes Heimwesen oder doch wesentliche Teile davon parzellenweise verpachtet wurden[99].

In zeitlicher Hinsicht war eine behördliche Genehmigung notwendig[100]:

- wenn der Pachtzins gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 1953 erhöht werden sollte.
- wenn Objekte nach dem 31. Dezember 1953 erstmals verpachtet wurden.

Dieser Bundesbeschluss trat am 1. Januar 1954 in Kraft und galt bis zum 31. Dezember 1956.

e) Verordnung vom 30. Dezember 1953 über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse[101]

Der Bundesrat erliess diese Verordnung gestützt auf den Bundesbeschluss über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle vom 10. Juni 1953.

Der Pachtzinskontrolle unterlagen die gleichen Objekte, wie sie bereits im erwähnten Bundesbeschluss vom 10. Juni 1953 aufgeführt wurden:

Einzelparzellen, ganze Heimwesen, Alpen und Weiden zu Zwecken der landwirtschaftlichen Verpachtung[102].

---

97 BBl 1953 II 605 ff.
98 Art. 7 lit. a des zit. BB.
99 Art. 7 Abs. 2 des zit. BB.
100 Art. 8 des zit. BB.
101 AS 1953 1281 ff.
102 Art. 1 lit. a der zit. Verordnung.

Für kleinere Parzellen bis zu 25 Aren konnten die Kantone wiederum Ausnahmeregelungen vorsehen, wenn es sich nicht um Parzellenverpachtungen handelte[103].

Auch in zeitlicher Hinsicht bestand für die Genehmigungspflicht grundsätzlich Uebereinstimmung zwischen dieser Verordnung und dem Bundesbeschluss vom 10. Juni 1953[104].

Eine Bewilligung war nun allerdings auch dann erforderlich, wenn die Pachtzinserhöhung über den Stand vom 31. Dezember 1953 durch einen vertraglich vereinbarten, gleitenden Pachtzins (z. B. Milchpreisklausel) bedingt war[105].

Eine Erweiterung erfuhr die Verordnung dadurch, dass bei Aenderung des Umfangs, der Art oder der Zusammensetzung des Pachtobjektes oder der Rechte und Pflichten des Pächters ebenfalls eine behördliche Pachtzinsbewilligung eingeholt werden musste[106].

Als Grundlage für die Ermittlung des Pachtzinses bezeichnete auch die vorliegende Verordnung den Ertragswert. Die Berechnung des Ertragswertes richtete sich nach dem eidgenössischen Schätzungsreglement.

In der Regel sollte der Pachtzins 4 1/2 Prozent des Ertragswertes betragen. Je nach der Lage der Vertragsparteien konnte zum Pachtzins ein Zuschlag bis höchstens 20 Prozent bewilligt werden[107].

Die Verordnung trat am 1. Januar 1954 in Kraft. Sie wurde später durch die Verordnung vom 28. Dezember 1956 aufgehoben.

f) Bundesbeschluss vom 22. Dezember 1955 über die befristete Weiterführung einer beschränkten Preiskontrolle (Verlängerung der Gültigkeitsdauer des Verfassungszusatzes vom 26. September 1952)[108]

Durch diesen Beschluss wurde der Verfassungszusatz vom 26. September 1952 bis zum 31. Dezember 1960 verlängert. Der Bund hatte also weiterhin die Möglichkeit, Vorschriften über Miet- und Pachtzinse zu erlassen.

---

103 Art. 1 Abs. 3 der zit. Verordnung.
104 Art. 2 der zit. Verordnung.
105 Art. 2 lit. a der zit. Verordnung.
106 Art. 2 lit. b der zit. Verordnung.
107 Art. 3 Abs. 2 der zit. Verordnung.
108 BBl 1955 II 1439.

Dieser Bundesbeschluss wurde in der Volksabstimmung vom 4. März 1956 von Volk und Ständen angenommen und trat am 1. Januar 1957 in Kraft.

g) Bundesbeschluss vom 28. September 1956 über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle[109]

Dieser Bundesbeschluss fand seine Grundlage im verlängerten Verfassungszusatz über die befristete Weiterführung einer beschränkten Preiskontrolle vom 27. Juni 1956.

Die Bestimmungen über den landwirtschaftlichen Pachtzins entsprachen denjenigen des Bundesbeschlusses vom 10. Juni 1953 über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle. Es kann also auf die Ausführungen zu diesem Bundesbeschluss verwiesen werden[110].

Der Bundesrat wurde ermächtigt, die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu diesem Beschluss zu erlassen[111].

Der vorliegende Bundesbeschluss trat am 1. Januar 1957 in Kraft.

h) Verordnung vom 28. Dezember 1956 über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse[112]

Der Bundesrat stützte diese Verordnung auf den Art. 15 des Bundesbeschlusses vom 28. September 1956 über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle.

Bezüglich der Vorschriften über die landwirtschaftliche Pachtzinskontrolle kann auf die Ausführungen zur Verordnung vom 30. Dezember 1953 über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse verwiesen werden[113].

Nach der neuen Verordnung war nun allerdings für die behördliche Pachtzinsbewilligung der Stand des Pachtzinses vom 31. Dezember 1956 massgebend[114] (in der früheren Verordnung von 1953 der Stand vom 31. Dezember 1953).

---

109 AS 1956 1618 ff.
110 Vgl. vorne E d) dieses Paragraphen 3.
111 Art. 15 des zit. BB.
112 AS 1956 1644 ff.
113 Vgl. vorne E e) dieses Paragraphen 3.
114 Art. 2 lit. a und b der zit. Verordnung.

Die Verordnung vom 28. Dezember 1956 trat am 1. Januar 1957 in Kraft und ersetzte damit jene vom 30. Dezember 1953[115].

Mit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 21. Dezember 1960 über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse[116] wurde die vorliegende Verordnung wieder aufgehoben. Das erwähnte Bundesgesetz trat am 15. April 1961 in Kraft und wurde durch das Bundesgesetz über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechtes im Jahre 1972 grundlegend erneuert.

i) Bundesbeschluss vom 21. Dezember 1960 betreffend die Uebergangsregelung der Preiskontrollmassnahmen[117]

Dieser Bundesbeschluss stützte sich auf Art. 31bis Abs. 3 lit. b der Bundesverfassung.

Der Verfassungszusatz vom 27. Juni 1956 über die befristete Weiterführung einer beschränkten Preiskontrolle und der darauf basierende Bundesbeschluss vom 28. September 1956 über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle liefen Ende 1960 ab.

Das Bundesgesetz vom 21. Dezember 1960 über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse konnte auf den 1. Januar 1961 noch nicht in Kraft gesetzt werden.

Damit keine Lücke in der gesetzlichen Grundlage der landwirtschaftlichen Pachtzinskontrolle entstand, verlängerte der Bundesbeschluss vom 21. Dezember 1960 die Geltungsdauer des Bundesbeschlusses vom 28. September 1956 und die darauf gestützte Verordnung vom 28. Dezember 1956 bis zum Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse, längstens aber bis zum 31. Juli 1961.

Der vorliegende Bundesbeschluss trat am 1. Januar 1961 in Kraft.

Das Bundesgesetz über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse (Pachtzinsgesetz) trat am 15. April 1961 in Kraft. Die verlängerte Verordnung vom 28. Dezember 1956 über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse wurde durch den Bundesratsbeschluss vom 11. April 1961 betreffend die Aufhebung der Verordnung über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse[118] aufgehoben.

---

115 Art. 13 der zit. Verordnung.
116 BBl 1960 II 1443 ff.
117 AS 1960 1633 f.
118 AS 1961 281.

§ 4 KONTROLLE DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN PACHTZINSE NACH DEM 1972 REVIDIERTEN BUNDESGESETZ VOM 21. DEZEMBER 1960[1]

I. Verfassungsmässige Grundlagen

A. Befristeter Verfassungszusatz

Durch den Bundesbeschluss vom 18. Dezember 1950 über die Aufhebung der ausserordentlichen Vollmachten des Bundesrates[2] wurden auf Ende 1952 sämtliche auf die ausserordentlichen Vollmachten gestützten Bundesratsbeschlüsse ausser Kraft gesetzt. Davon wurde unter anderem auch die landwirtschaftliche Pachtzinskontrolle betroffen.

Der Bundesrat erachtete aber, wie wir gesehen haben, eine Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse auch nach 1952 für unbedingt notwendig. Mit dem Hinfall des Vollmachtenrechtes musste aber die Pachtzinskontrolle, damit sie weiterhin angewendet werden konnte, vorerst auf eine neue Rechtsgrundlage gestellt werden[3]. Zu diesem Zwecke wurde am 26. September 1952 ein besonderer Verfassungszusatz über die befristete Weiterführung einer beschränkten Preiskontrolle[4] beschlossen. Dieser Verfassungszusatz war bis 1956 befristet, wurde aber nach Ablauf der Frist um vier Jahre, also bis 1960, verlängert.

Gestützt auf die Durchführungsbeschlüsse des Parlamentes hatte der Bundesrat nun weiterhin die Möglichkeit, auf dem Verordnungswege die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse zu regeln[5].

B. Art. 31bis Abs. 3 lit. b BV

Im Jahre 1960 erfolgte eine Zweiteilung der Aufgaben der Preiskontrolle in befristete und unbefristete Massnahmen. Die Kontrolle der landwirtschaftli-

---

1 BBl 1960 II 1443 ff.; wird in der vorliegenden Arbeit auch als "Pachtzinsgesetz" bezeichnet.
2 AS 1950 II 1493 f.
3 Neukomm W., Das landwirtschaftliche Bodenrecht im Wandel der Zeit, Agrarpolitik heute, Festschrift für Ernst Jaggi (Bern 1977) S. 74.
4 AS 1952 1055 f.
5 Neukomm W., a.a.O., S. 74.

chen Pachtzinse erachtete man als wirtschaftspolitische Daueraufgabe und regelte sie im Bundesgesetz über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse vom 21. Dezember 1960[6]. Dadurch, dass in Bundesgesetze entsprechend der Praxis unbefristete Erlasse aufgenommen werden, wurde dem dauernden Charakter der Pachtzinskontrolle Rechnung getragen.

Die sich bei der Eingliederung der Pachtzinskontrolle ins ordentliche Recht stellende verfassungsrechtliche Frage ist von Hans Huber in einem Gutachten vom 5. Februar 1959 abgeklärt worden. Er kommt in seiner Arbeit zum Schluss, dass die landwirtschaftliche Pachtzinskontrolle ihre verfassungsmässige Grundlage in Art. 31bis Abs. 3 lit. b der Bundesverfassung[7] finde.

Auf Grund des Ergebnisses dieser Untersuchung von Hans Huber wurde die Pachtzinskontrolle als ständige wirtschaftspolitische Friedensaufgabe der Preiskontrolle nicht mehr wie früher im befristeten Verfassungszusatz, sondern gestützt auf Art. 31bis Abs. 3 lit. b der BV in der Form eines Bundesgesetzes geregelt[8].

Art. 31bis Abs. 3 lit. b der Bundesverfassung erteilt dem Bund die Kompetenz, in Wahrung des Gesamtinteresses und nötigenfalls in Abweichung von der Handels- und Gewerbefreiheit Vorschriften zur Erhaltung eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen Landwirtschaft sowie zur Festigung des bäuerlichen Grundbesitzes zu erlassen.

Bereits weiter vorne, im Abschnitt über die Bedeutung der landwirtschaftlichen Pacht[9], ist dargelegt worden, dass der Pächter innerhalb der Landwirtschaft eine überaus wichtige Rolle spielt. Er hilft in entscheidendem Masse mit, die für die ganze Bevölkerung existentiellen Aufgaben der schweizerischen Landwirtschaft zu lösen. Diesen Beitrag vermag der Pächter aber nur dann zu leisten, wenn er wirtschaftlich vernünftige Arbeitsbedingungen vorfindet. In diesem Zusammenhang ist einmal mehr ein angemessener Pachtzins von grösster Bedeutung. Durch die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse soll ein Ueberborden des Pachtzinsniveaus verhindert werden, indem sie für ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem geforderten

---

6 BBl 1960 II 1443 ff.
7 Gemeint ist der sog. Landwirtschaftsartikel.
8 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über die Weiterführung der Preiskontrolle vom 25. August 1959, BBl 1959 II 447. Sten Bull NR 1959 792 (Furgler).
9 Vgl. vorne § 1 IV.

Pachtzins und dem Ertragswert des landwirtschaftlichen Pachtobjektes sorgt. Ist der Pachtzins übersetzt, d. h. fehlt das ausgewogene Verhältnis zum Ertragswert, so kann die Arbeit des Pächters keine Früchte tragen, und seine Existenzgrundlage ist gefährdet. In diesem Sinne ist die Pachtzinskontrolle zur Erhaltung eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen Landwirtschaft notwendig und durch das Gesamtinteresse sicherlich auch gerechtfertigt. Damit ist auch klargelegt, dass in der durch Art. 31bis Abs. 3 lit. b der BV dem Bund erteilten Kompetenz die Befugnis zum Erlass von Vorschriften über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse enthalten ist[10].

Dieser Schluss wird um so verständlicher, wenn man sich vor Augen hält, dass der Pächter innerhalb der gesamten Landwirtschaft nicht nur als "Konsument" einer Gebrauchsüberlassung zu verstehen ist, sondern als eine Erscheinungsform des Bauern, des Produzenten, dem Art. 31bis Abs. 3 lit. b der BV seinen Schutz ebenfalls gewährt[11].

C. Art. 32 Abs. 2 und Art. 64bis der BV

Neben dem erwähnten Landwirtschaftsartikel der Bundesverfassung werden im Ingress des Bundesgesetzes über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse noch die Artikel 32 Abs. 2 und 64bis der BV angeführt.

In Art. 32 Abs. 2 schreibt die BV vor, dass die Kantone vor Erlass der Ausführungsgesetze zu den Wirtschaftsartikeln anzuhören seien und dass ihnen in der Regel der Vollzug der Bundesvorschriften zu übertragen sei. Dieser Verfassungsvorschrift ist im Fall der landwirtschaftlichen Pachtzinskontrolle nachgelebt worden.

Das Pachtzinsgesetz enthält mitunter auch Strafbestimmungen für den Fall, dass den Gesetzesvorschriften zuwidergehandelt wird[12]. Das ist auch der Grund, weshalb Art. 64bis der BV zitiert ist[13]. Die Verfassung berech-

---

10 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über die Weiterführung der Preiskontrolle vom 25. August 1959, BBl 1959 II 449.
11 Gutachten von H. Huber vom 5. Februar 1959 über verfassungsrechtliche Fragen aus dem Gebiete der Preiskontrolle (Muri bei Bern 1959) S. 9 f.
12 Art. 10 bis 13 Pachtzinsgesetz.
13 Sten Bull StR 1960 212 (Auf der Maur).

tigt nämlich in Abs. 1 des Art. 64bis den Bund zur Gesetzgebung auf dem Gebiete des Strafrechts. Gemäss Abs. 2 verbleibt die Organisation der Gerichte, das gerichtliche Verfahren und die Rechtsprechung, wie bis anhin, den Kantonen.

II. Geltungsbereich der Pachtzinskontrolle

A. Sachlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Pachtzinskontrolle, wie er heute in Art. 1 des Bundesgesetzes über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse umschrieben wird, war in seinen Grundzügen bereits in den Pachtzinsbestimmungen des Kriegsnotrechtes[14] und den Preiskontrollmassnahmen der Nachkriegszeit[15] zu finden.

Die Absätze 1 und 2 des ersten Artikels des Pachtzinsgesetzes geben Auskunft darüber, welche Geldzahlungen grundsätzlich der behördlichen Kontrolle unterliegen.

In den Absätzen 3 und 4 des Art. 1 erhalten die Kantone die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von der Pachtzinskontrolle vorzusehen.

a) Pachtzinse für Einzelparzellen, ganze Heimwesen, Alpen und Weiden

Pachtzinse, die als Entgelt für die Ueberlassung von Einzelparzellen, ganzen Heimwesen, Alpen und Weiden bezahlt werden, unterliegen der behördlichen Kontrolle, wenn die genannten Pachtobjekte von Privaten, Korporationen, Gemeinden, Kantonen oder vom Bund zu Zwecken der Landwirtschaft verpachtet werden[16].

---

14 Verfügung XI a des EVD vom 11. Juli 1938 über ausserordentliche Massnahmen betreffend die Kosten der Lebenshaltung (Pachtzinse, Weidegelder und Sömmerungszinse), Art. 1, AS 1938 350.

15 Verordnung über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse vom 30. Dezember 1953, Art. 1, AS 1953 1281.
Verordnung über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse vom 28. Dezember 1956, Art. 1, AS 1956 1644.

16 Art. 1 Abs. 1 lit. a Pachtzinsgesetz.

Die Einzelparzelle, die als Pachtobjekt heute eine enorme Bedeutung erlangt hat, umfasst in der Regel lediglich ein Stück Kulturboden von bestimmter Grösse, ohne irgendwelche Gebäulichkeiten.

Unter einem Heimwesen versteht man dagegen eine wirtschaftliche Einheit, bestehend aus Grund und Boden und den für eine bäuerliche Existenz unentbehrlichen Wohn- und Oekonomiegebäuden[17]. Diese Gesamtheit von Land und Gebäuden muss einen Betrieb von genügendem Umfang darstellen, um einer Bauernfamilie nach ortsüblicher Auffassung und bei sachgemässer Wirtschaftsführung die wesentliche wirtschaftliche Existenzgrundlage zu bieten[18].

Alpen und Sömmerungen sind landwirtschaftlich nutzbare Grasflächen, die sich meistens oberhalb der ständig bewohnten Siedlungen befinden. Sie dienen vor allem der Beweidung durch das Vieh, der Heugewinnung und der Milchverarbeitung[19].

Wie bereits angedeutet, kommt die Pachtzinskontrolle nur dann zum Zuge, wenn die beschriebenen Pachtobjekte zum Zwecke der Landwirtschaft verpachtet werden. Sie müssen also mit anderen Worten Gegenstand einer landwirtschaftlichen Pacht sein[20].

Auch die Verpachtung von landwirtschaftlichem Boden auf dem Wege der Versteigerung ist grundsätzlich der Pachtzinskontrolle unterstellt. Wird ein Pachtobjekt zum ersten Mal versteigert oder soll ein höherer als der bisherige Pachtzins erreicht werden, dann muss der Pachtzins vor der Versteigerung von der zuständigen Behörde zuerst genehmigt werden. Steigerungsangebote, die über den bewilligten Pachtzins hinausgehen, dürfen nicht berücksichtigt werden[21].

b) Zinse für unbewegliche und bewegliche Mietsachen im Rahmen einer Pacht

Zinse, die für den Gebrauch von unbeweglichen und beweglichen Mietobjekten bezahlt werden müssen, unterstehen ebenfalls der Pachtzinskontrolle,

---

17 Howald O., ABC für Agrarpolitik und Agrarwirtschaft (Brugg 1951) S. 13.
18 Bundesratsbeschluss über die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften (Eidg. Schätzungsreglement) vom 28. Dezember 1951, Art. 1 Abs. 3, AS 1951 1287.
19 Howald O., a.a.O., S. 5 f.
20 Vgl. zum Begriff "landwirtschaftliche Pacht" vorne § 1 I.
21 Sten Bull StR 1960 212 (Auf der Maur).

wenn die Mietsachen mit einer wirtschaftlich überwiegenden Pacht verbunden sind[22].

Durch diese erweiterte Kontrollmöglichkeit soll vor allem die Umgehung der Pachtzinskontrolle ausgeschlossen werden. Denn ohne diese Regelung könnte ein Verpächter im Rahmen eines überwiegenden Pachtverhältnisses Mietverträge mit beliebigem Inhalt abschliessen, ohne dass eine behördliche Genehmigung für die betreffenden Mietzinse vorliegen müsste. Damit wäre der Weg offen, unter dem Deckmantel des Mietvertrages den Schutzgedanken, der hinter der ganzen Pachtzinskontrolle steht, illusorisch werden zu lassen. Diese Umgehung soll durch den Einbezug solcher Zinsen in die Pachtzinskontrolle verunmöglicht werden.

c) Weidegelder und Sömmerungszinsen

Unter Weidegeldern und Sömmerungszinsen versteht man das Entgelt, das der Landwirt, der sein Vieh auf fremden Grasflächen weiden lassen möchte, dem Weide- oder Alpbesitzer für die Nutzung der Grasflächen zu bezahlen hat.

Die Kontrolle der Weidegelder und Sömmerungszinse kann im Einzelfall recht schwierig und mit erheblichen Umtrieben verbunden sein. Es ist ausserdem sehr fraglich, ob es sich dabei um Pachtzinse oder nur um pachtzinsähnliche Leistungen handelt[23].

Trotz dieser Schwierigkeiten entschloss sich der Gesetzgeber, die Weidegelder und Sömmerungszinse in die Pachtzinskontrolle einzubeziehen[24]. Ein Grund für diese Eingliederung war einmal die Tatsache, dass auch die Pachtzinse für die Alpliegenschaften der behördlichen Kontrolle unterliegen. Im weiteren befürchtete man aber auch, dass eine völlige Freigabe dieser Zinsen eine weitere Steigerung der Viehhaltungskosten verursachen könnte, weil die Sömmerungszinse in manchen Landesgegenden relativ hoch waren[25].

Es steht fest, dass die Weidegelder und Sömmerungszinse nicht in allen Gegenden der Schweiz die gleiche Bedeutung haben. In den Berggebieten

---

22 Art. 1 Abs. 1 lit. b Pachtzinsgesetz.
23 Sten Bull StR 1960 212 (Auf der Maur).
24 Art. 1 Abs. 1 lit. c Pachtzinsgesetz.
25 Sten Bull StR 1960 212 (Auf der Maur).

mit den zahlreichen Alpen und Weiden spielen sie ohne Zweifel die gewichtigere Rolle als beispielsweise im Flachland. Aus diesem Grund und wegen der bereits angedeuteten Schwierigkeiten bei der Durchführung der Kontrolle sah sich der Gesetzgeber veranlasst, den Kantonen die Möglichkeit einzuräumen, die Weidegelder und Sömmerungszinse von der Kontrolle auszuschliessen[26].

Im Ständerat wurde aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bergkantone von dieser Ausnahmemöglichkeit keinen Gebrauch machen sollten, da sonst die Gefahr bestehe, dass die Flachlandbauern mit den Bergbauern beim Viehauftrieb auf die Alpen und Weiden in harte Konkurrenz treten und die Weidegelder und Sömmerungszinse stark in die Höhe treiben würden[27].

Nur sehr wenige Kantone haben schliesslich von dieser Ausnahmemöglichkeit Gebrauch gemacht; so beispielsweise die Kantone St. Gallen, Appenzell I. Rh., Uri und Obwalden.

d) Entgelt im Rahmen einer Teilpacht, Halbpacht oder eines pachtähnlichen Verhältnisses

Die bisher angeführten Pachtzinse oder die ebenfalls in die Pachtzinskontrolle einbezogenen Mietzinse, Weidegelder und Sömmerungszinse bedürfen auch dann der behördlichen Bewilligung, wenn sie als Entgelt im Rahmen einer Teilpacht, Halbpacht oder eines pachtähnlichen Verhältnisses geschuldet werden[28].

Der Vollständigkeithalber sei hier nochmals kurz auf die Begriffe "Teilpacht" und "Halbpacht" hingewiesen. Für die näheren Einzelheiten sei auf die Ausführungen über die verschiedenen Arten des Pachtzinses verwiesen[29].

Bei der Teilpacht schuldet der Pächter dem Verpächter als Pachtzins eine bestimmte Quote des jeweils erzielten Rohertrages. Macht der dem Verpächter abzuliefernde Teil die Hälfte des Ertrages aus, dann spricht man von einer Halbpacht.

---

26 Sten Bull StR 1960 281 (Auf der Maur).
Art. 1 Abs. 4 Pachtzinsgesetz.
27 Sten Bull StR 1960 281 (Auf der Maur).
28 Art. 1 Abs. 2 Pachtzinsgesetz.
29 Vgl. vorne § 2 II B. b).

Unter pachtähnlichen Verhältnissen versteht das Gesetz Vertragsformen, die nicht als reine Pachtverträge anzusehen sind, die aber dem Wesen des landwirtschaftlichen Pachtvertrages sehr nahe kommen. Sehr oft kann aus dem Wortlaut eines Vertragsverhältnisses nicht auf eine Pachtvereinbarung geschlossen werden (z. B. Kaufvertrag über Abtretung des Ertrages von Grundstücken während einer Anzahl Jahre[30]). Die für die Pachtzinskontrolle zuständige Behörde soll im konkreten Einzelfall untersuchen, ob ein pachtähnliches Verhältnis vorliegt oder nicht und allenfalls den höchstzulässigen Pachtzins bestimmen. Die Parteien haben aber das Recht, die Frage der Unterstellung des Vertrages unter die Pachtzinskontrolle vor den Zivilrichter zu bringen. Verneint dieser den pachtähnlichen Charakter des Vertragsverhältnisses, dann wird die behördliche Verfügung über die Pachtzinshöhe hinfällig. Solange aber durch Gerichtsurteil kein gegenteiliger Entscheid vorgelegt werden kann, bleibt die Pachtzinsverfügung in Kraft[31].

e) Ausnahmekompetenzen der Kantone

Wie bis anhin steht es den Kantonen frei, Parzellen bis zu 25 Aren von der Pachtzinskontrolle auszunehmen.

Neben dieser flächenmässigen Ausnahmemöglichkeit räumt das heute geltende Pachtzinsgesetz den Kantonen zusätzlich noch das Recht ein, auch Pachten, bei denen der Pachtzins 100 Franken nicht übersteigt, aus der Kontrolle zu entlassen[32].

Ein Grund für diese erweiterte Ausnahmekompetenz der Kantone ist sicher einmal die Tatsache, dass in abgelegenen Berggegenden für Pachtflächen von mehr als 25 Aren weniger als 100 Franken Pachtzins bezahlt werden müssen. Im weitern sollte diese Ergänzung für die mit der Durchführung der Pachtzinskontrolle beauftragten Amtsstellen auch eine gewisse Arbeitsentlastung mit sich bringen[33].

---

30 Borel A., Neukomm W., Juristische Kartothek, Ersatzkarte 840.
31 Entscheid des EVD vom 21. August 1946 und der Eidg. Pachtzinskommission vom 18. Dezember 1957, zit. bei Borel A., Neukomm W., Juristische Kartothek, Ersatzkarte 840.
32 Art. 1 Abs. 3 Pachtzinsgesetz.
33 Sten Bull StR 1960 213 (Auf der Maur).
Sten Bull NR 1960 710 (Zeller).

Diese Ausnahmeregelungen stehen den Kantonen dann aber nicht zur Verfügung, wenn "ganze Heimwesen oder wesentliche Teile davon sowie grössere Landkomplexe" parzellenweise verpachtet werden[34].

Auf die zum Teil ungünstigen Auswirkungen der Parzellenverpachtung von selbständigen Betrieben ist bereits hingewiesen worden[35]. Ohne die erwähnte Einschränkung der Ausnahmekompetenzen der Kantone würde aber die Parzellenverpachtung und damit die Aufsplitterung unseres Kulturlandes in Kleinstparzellen durch das Pachtzinsgesetz indirekt gefördert. Der Verpächter erhoffte sich nämlich für einzelne Kleinparzellen, die von der Kontrolle ausgenommen wären, unter Umständen einen höheren Pachtzins, als bei Verpachtung des unzerstückelten Heimwesens oder Landkomplexes. Durch den finanziellen Anreiz wäre der Verpächter deshalb eventuell versucht, sein Heimwesen in mehrere kleinere Parzellen aufzuteilen. Abschliessend kann also festgehalten werden, dass Pachtzinse für Parzellen, die durch Aufteilung ganzer Heimwesen sowie wesentlicher Teile davon oder durch Zerstückelung grösserer Landkomplexe entstanden sind, ausnahmslos der Pachtzinskontrolle unterstehen.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Die landwirtschaftliche Pachtzinskontrolle bezieht sich auf Pachtzinsen, die für die Ueberlassung von Pachtobjekten der beschriebenen Art bezahlt werden müssen, wenn sich diese Objekte auf dem Hoheitsgebiet der Schweizerischen Eidgenossenschaft befinden.

C. Zeitlicher Geltungsbereich

Das Bundesgesetz über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse trat am 15. April 1961 durch den Bundesratsbeschluss vom 11. April 1961[36] in Kraft und wurde durch das Bundesgesetz über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechtes vom 6. Oktober 1972 revidiert. Das Bundesgesetz ist, seiner Bezeichnung entsprechend, unbefristet.

---

34 Art. 1 Abs. 3 Pachtzinsgesetz.
35 Vgl. vorne § 1 II A b).
36 AS 1961 280.

Im weiteren gelten folgende Uebergangsbestimmungen[37]:

"Auf Tatsachen, die während der Geltungsdauer des Verfassungszusatzes vom 27. Juni 1956 über die befristete Weiterführung einer beschränkten Preiskontrolle[38] sowie des gestützt hierauf erlassenen Bundesbeschlusses vom 28. September 1956 über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle[39] und der Verordnung vom 28. Dezember 1956 über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse[40] eingetreten sind, finden die Bestimmungen jener Erlasse weiterhin Anwendung.

Die bisherigen organisatorischen und Verfahrensvorschriften der Kantone bleiben bis zu ihrer Aufhebung in Kraft."

Die Vorschriften des heute geltenden Pachtzinsgesetzes in bezug auf die Bemessung des Pachtzinses[41] haben auch Gültigkeit für Pachtverträge, die vor ihrem Inkrafttreten abgeschlossen worden sind und nachher gerichtlich erstreckt werden. Dabei bleibt die Bewilligung des höheren Pachtzinses durch die zuständige Amtsstelle vorbehalten[42].

III. Behördliche Kontrolle des Pachtzinses

A. Grundsatz der beidseitigen Bewilligungspflicht

Nach den Bestimmungen des Pachtzinsgesetzes ist sowohl der Verpächter als auch der Pächter verpflichtet, den Pachtzins von der zuständigen Behörde bewilligen zu lassen[43].

Um einen weitverbreiteten Irrtum von vorneherein aus dem Wege zu räumen, sei an dieser Stelle deutlich hervorgehoben, dass der Pächter nicht nur das Recht hat, den Pachtvertrag der Amtsstelle vorzulegen, um für die nach Artikel 1 des Pachtzinsgesetzes der Kontrolle unterliegenden Zinse die

---

37 Art. 14 Pachtzinsgesetz.
38 AS 1956 767.
39 AS 1956 1618.
40 AS 1956 1644.
41 Art. 3 Pachtzinsgesetz.
42 Art. 14bis Pachtzinsgesetz.
43 Art. 2 Abs. 1 Pachtzinsgesetz.

erforderliche Bewilligung einzuholen, sondern auch dass er unter Androhung von Strafen und Massnahmen dazu sogar verpflichtet ist.

Es handelt sich dabei um eine öffentlichrechtliche Pflicht, welcher sich die Vertragsparteien grundsätzlich nicht entziehen können. Die Durchsetzung dieser Vorschrift erfolgt von Amtes wegen[44]. Wer sich der Genehmigungspflicht widersetzt, hat mit Strafen und bestimmten Massnahmen zu rechnen[45], auf die wir später noch zu sprechen kommen.

Das Bundesgesetz über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse sieht in Art. 2 Abs. 1 die Bewilligungspflicht der Vertragsparteien für folgende drei Fälle ausdrücklich vor:

a) Bei Erhöhung des Pachtzinses

Soll der Pachtzins gegenüber dem am 31. Dezember 1960 zulässigen Stand erhöht werden, dann muss der neue Pachtzins von der zuständigen Behörde bewilligt werden[46].

Welches ist nun aber der am 31. Dezember 1960 zulässige Pachtzins? Um diese Frage beantworten zu können, muss man die Verordnung über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse vom 28. Dezember 1956[47] konsultieren. Diese geht aber auf die gleichnamige Verordnung vom 30. Dezember 1953 zurück[48]. Sie ihrerseits stützt sich auf die Verfügung XI a vom 11. Juli 1938[49], und diese hat schliesslich ihre Grundlage in der Verfügung XI vom 25. Februar 1937[50] und der Verfügung I vom 27. September 1936[51].

Um den am 31. Dezember 1960 zulässigen Pachtzinsstand feststellen zu können, muss man also auf fünf bereits ausser Kraft gesetzte Erlasse zurückgreifen. Diese fünffache Verweisung ist umständlich und hätte ohne weiteres vermieden werden können, wenn der Gesetzgeber im Pachtzinsgesetz selbst eine entsprechende Bestimmung verankert hätte[52].

---

44 Breitenmoser F., Der landwirtschaftliche Pachtvertrag (Diss. Freiburg 1978) S. 128.
45 Art. 10 bis 13 Pachtzinsgesetz.
46 Art. 2 Abs. 1 lit. a Pachtzinsgesetz.
47 AS 1956 1644 ff.
48 AS 1953 1281 ff.
49 AS 1938 350.
50 AS 1937 143.
51 AS 1936 744.
52 Jeanprêtre R., Le contrôle des fermages agricoles et le droit civil, Mélanges Roger Secrétan (Montreux 1964) S. 140.

b) Bei erstmaliger Verpachtung

Zinse für Pachtobjekte, die von Art. 1 des Pachtzinsgesetzes erfasst werden und die nach dem 31. Dezember 1960 erstmals verpachtet werden, bedürfen ebenfalls einer behördlichen Bewilligung[53].

Eine erstmalige Verpachtung im Sinne dieses Gesetzes liegt auch dann vor, wenn sich wesentliche Teile des Vertragsinhaltes geändert haben. Das Gesetz erwähnt in diesem Zusammenhang die Aenderung des Umfanges, der Art und der Zusammensetzung des Pachtgegenstandes sowie der Rechte und Pflichten des Pächters[54]. Damit ist die Bewilligungspflicht auch für den Fall vorgeschrieben, dass die Kontrahenten den Pachtzins nach bereits erfolgter behördlicher Genehmigung vertraglich noch abändern wollen. Der Schutz, den das Pachtzinsgesetz dem Pächter gewährt, soll nicht durch eine nachträgliche Pachtzinsabänderung illusorisch gemacht werden können.

Ebenfalls ausdrücklich erwähnt ist die behördliche Bewilligungspflicht im Fall der gesetzlichen Pachtzinserhöhung nach Art. 3 Abs. 3 Pachtzinsgesetz. Laut dieser Bestimmung hat die zuständige Behörde eine Erhöhung des Pachtzinses zu genehmigen, wenn am Pachtobjekt wert- und ertragsvermehrende Verbesserungen vorgenommen worden sind. Auch in diesem Fall sind die Pflichten des Pächters tangiert.

c) Bei noch nicht erfolgter Bewilligung

Die nach den bisherigen Vorschriften genehmigungspflichtigen Pachtzinse, die von der zuständigen Amtsstelle noch nicht bewilligt worden sind, unterstehen ebenfalls der Bewilligungspflicht der beiden Vertragspartner[55].

B. Ueberwachung der Bewilligungspflicht

Wir haben festgestellt, dass beide Vertragsparteien verpflichtet sind, den landwirtschaftlichen Pachtzins von der zuständigen Amtsstelle genehmigen

---

53 Art. 2 Abs. 1 lit. b Pachtzinsgesetz.
54 Art. 2 Abs. 1 lit. b Satz 2 Pachtzinsgesetz.
55 Art. 2 Abs. 1 lit. c Pachtzinsgesetz.

zu lassen. Wenn der Gesetzgeber solche Pflichten unter Strafandrohung bei Zuwiderhandlungen vorschreibt, dann ist es sicherlich auch angezeigt, wenn er dafür sorgt, dass diesen Vorschriften tatsächlich nachgelebt wird. Das ist aber wiederum nur möglich, wenn die mit der Kontrolle betraute Amtsstelle von den zu kontrollierenden Pachtzinsen Kenntnis erhält.

Das war auch der Grund, weshalb die nationalrätliche Kommission bei der Ausarbeitung des Pachtzinsgesetzes einen Art. 2 Abs. 2 mit folgendem Wortlaut vorschlug:

"Ferner hat die Wohnsitzgemeinde des Pächters der zuständigen kantonalen Behörde die ihr bekannten bewilligungspflichtigen Vertragsabschlüsse zu melden[56]."

Mit diesem Zusatz erhoffte sich der Nationalrat eine bessere und möglichst lückenlose Pachtzinskontrolle. Es war nämlich bereits damals bekannt, dass zahlreiche Pachtverträge, vor allem natürlich diejenigen mit übersetzten Pachtzinsen, der zuständigen Behörde nicht zur Genehmigung unterbreitet wurden[57]. Es sollte nun also neben den angedrohten Strafen und Massnahmen die vorgeschlagene Meldepflicht der Gemeinden für eine möglichst alle Pachtverhältnisse umfassende Kontrolle sorgen.

Der Nationalrat stimmte dem Art. 2 Abs. 2 oppositionslos zu[58]. Im Ständerat hingegen stiess der fragliche Absatz zum Teil auf heftigen Widerstand und wurde schliesslich abgelehnt. Als Hauptargument gegen die Meldepflicht der Gemeinden wurden vor allem föderalistische Bedenken angeführt. Es gehe nicht gut an, argumentierte man, dass vom Bund direkt zu den Gemeinden legiferiert werde[59].

Neben dem Argument, die vorgeschlagene Meldepflicht verursache eine weitere Arbeitsüberlastung der Gemeinden, wurde im Ständerat auch das Problem der praktischen Durchführung dieser Kontrolle aufgeworfen. Die Gemeinden, so sagte man, erhielten nämlich in den wenigsten Fällen Kenntnis von Pachtzinserhöhungen und Parzellenverpachtungen[60].

Der Nationalrat gab schliesslich nach und schlug eine neue, nämlich die heute geltende Fassung von Art. 2 Abs. 2 des Pachtzinsgesetzes vor, die dann von beiden Kammern ohne Abänderung angenommen wurde.

---

56 Sten Bull NR 1960 711.
57 Sten Bull NR 1960 711 (Zeller).
58 Sten Bull NR 1960 711.
59 Sten Bull StR 1960 284 (Odermatt).
60 Sten Bull StR 1960 281 (Auf der Maur).

Gemäss diesem neuen Absatz haben die Kantone die Kontrolle über die Meldung der bewilligungspflichtigen Vertragsabschlüsse zu regeln[61]. Diese Vorschrift wäre an sich nicht unbedingt notwendig gewesen, denn die Durchführung des Pachtzinsgesetzes liegt ohnehin bei den Kantonen. Damit haben sie ohne weiteres auch das Recht und die Pflicht, das Meldewesen auf ihrem Gebiet zu organisieren[62].

Die Kontrolle der zuständigen kantonalen Behörden über die bewilligungspflichtigen Pachtzinse scheint aber heute in den wenigsten Kantonen einwandfrei zu funktionieren. Es ist daher auch nicht verwunderlich, dass nur wenige Kantone in der Lage waren, dem Bundesrat jährlich Bericht zu erstatten über den Vollzug des Pachtzinsgesetzes. Bei der Revision von 1972[63] musste dann auch der Art. 9 des Pachtzinsgesetzes, welcher die Berichterstattung der Kantone an den Bundesrat regelte, gestrichen werden[64].

Die Pflicht der Kantone, die Kontrolle über die Meldung genehmigungspflichtiger Pachtverträge zu regeln, stösst heute auf erhebliche praktische Schwierigkeiten. Um die bestehenden mündlichen oder schriftlichen Pachtverträge lückenlos zu erfassen, müssten die Kantone Kontrolleure in jede Gemeinde schicken, die dort bei den Eigentümern die notwendigen Erhebungen und Schätzungen durchzuführen hätten. Ein solches Kontrollsystem wäre also mit einem ganz erheblichen personellen und finanziellen Aufwand verbunden[65].

Auch eine ausdrückliche Verpflichtung der Gemeinden, den Kantonen die bewilligungsbedürftigen Pachtverträge zu melden, gewährleistet noch kein lückenloses Erfassen dieser Verträge, weil eben auch die Gemeinden nicht von allen Pachtverträgen ohne weiteres Kenntnis erhalten[65].

Es ist in den meisten Kantonen offenbar gar nicht bekannt, wie viele der bestehenden mündlichen oder schriftlichen Pachtverträge den Behörden

---

61 Art. 2 Abs. 2 Pachtzinsgesetz.
62 Sten Bull StR 1960 295 (Auf der Maur).
63 BG über die Aenderung des bäuerlichen Zivilrechtes vom 6. Oktober 1972, AS 1973 I 93 ff.
64 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechtes vom 29. April 1970, BBl 1970 I 829 und 834.
65 Schriftliche Beantwortung der Interpellation Reichlin vom 17. April 1978 (Landwirtschaftliche Pachtverhältnisse) S. 3.

vorgelegt werden. Es darf angenommen werden, dass die Bewilligungsquote für ganze Heimwesen etwas höher liegt als bei der Verpachtung von Einzelparzellen[66].

Gemäss einer Untersuchung des Finanzdepartementes des Kantons Aargau (Abteilung Landwirtschaft) sind in der Zeitspanne vom 15. Februar 1973 bis zum 15. August 1978 den kantonalen Behörden 141 Pachtzinse über ganze Heimwesen zur Kontrolle unterbreitet worden. Bei einer Gesamtzahl von 665 Betrieben mit nur Pachtland entspricht dies einer Bewilligungsquote von rund 21 Prozent.

Die in der gleichen Zeitspanne durch Pachtzinsverfügungen erfasste Pachtfläche des Kantons Aargau beträgt 3'172 ha. Der Kanton verfügt über eine Gesamtfläche von 24'936 ha Pachtland (ohne Wald). Von den kantonalen Kontroll-Behörden sind also in den 5 1/2 Jahren nur rund 13 Prozent des Pachtlandes erfasst worden.

Obwohl für andere Kantone meines Wissens keine vergleichbaren Untersuchungen existieren, muss angenommen werden, dass auch in den übrigen Gebieten der Schweiz die Bewilligungsquote bezüglich der Pachtfläche bei 10 bis 20 Prozent oder noch tiefer liegt. Die Durchführung der Pachtzinskontrolle muss somit ganz allgemein als unbefriedigend bezeichnet werden. In Zukunft müssen Mittel und Wege gesucht werden, die zu einer besseren Erfassung aller bewilligungspflichtigen Pachten führen.

C. Rechtsfolgen bei Verletzung der Pachtzinsvorschriften

a) Strafrechtliche Folgen

aa) Straftatbestände

Artikel 10 Abs. 1 Pachtzinsgesetz führt neben einer Generalklausel (wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieses Gesetzes oder den Ausführungsbestimmungen zuwiderhandelt) noch weitere Straftatbestände an[67].

---

66 Briefliche Auskunft des Sekretariats der Eidgenössischen Pachtzinskommission in Bern.

67 Sten Bull NR 1960 713 (Zeller).

Danach wird straffällig:
"wer für die nach Artikel 1 der Kontrolle unterliegenden Zinse die erforderliche Bewilligung nicht einholt,
wer derartige Zinse ohne Bewilligung erhöht,
wer Einzelverfügungen über solche bewilligte oder herabgesetzte Zinse missachtet,
wer irgendwie unzulässige Zinse dieser Art oder weitere Entgelte sich versprechen lässt oder verspricht, fordert oder gewährt ... ."

Die Aufzählung der einzelnen Straftatbestände hängt aufs engste mit der in Art. 2 Abs. 1 Pachtzinsgesetz statuierten beidseitigen Bewilligungspflicht zusammen. Da sowohl der Verpächter als auch der Pächter verpflichtet ist, für den Pachtzins die behördliche Genehmigung einzuholen, können auch beide Parteien bestraft werden, wenn sie diese Pflicht nicht erfüllen.

Das Gesetz spricht mit Absicht von "Zinsen", um neben den eigentlichen Pachtzinsen auch die in Art. 1 des Pachtzinsgesetzes angeführten anderen Arten von Entgelt (Mietzinse, Weidegelder und Sömmerungszinse) miteinzuschliessen.

bb) Strafandrohung

Wer die Bestimmungen des Pachtzinsgesetzes missachtet, indem er einen der im Gesetz genannten Straftatbestände erfüllt, wird mit einer Busse bestraft. Es handelt sich dabei um eine Uebertretung[68] nach Art. 101 StGB. Das Höchstmass der Busse beträgt bei Uebertretungen normalerweise fünftausend Franken[69]. An diesen Massstab ist der Strafrichter dann allerdings nicht gebunden, wenn der Täter aus Gewinnsucht[70] gehandelt hat[71].

Das Pachtzinsgesetz droht sowohl der vorsätzlich[72] als auch der fahrlässig[73] handelnden Vertragspartei mit dieser Strafe.

---

68 Vgl. auch den Wortlaut von Art. 12 Abs. 1 Pachtzinsgesetz.
69 Art. 106 Abs. 1 StGB.
70 Vgl. zu diesem Begriff: Germann O.A., Schweizerisches Strafgesetzbuch (9.A. Zürich 1972) Anm. zu Art. 48 StGB.
71 Art. 106 Abs. 2 StGB.
72 Art. 18 Abs. 2 StGB.
73 Art. 18 Abs. 3 StGB.

Wenn es die Schwere der Widerhandlung rechtfertigt, kann der zuständige Strafrichter die Eintragung der Busse in die Strafregister anordnen[74].

cc) Strafverfolgung

Gemäss Art. 13 Abs. 1 Pachtzinsgesetz obliegt die Strafverfolgung den Kantonen. Sie verjährt nach fünf Jahren[75].

Die Strafverfolgung auf Grund der besonderen Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches[76] bleibt vorbehalten[77].

Die Kantone sind verpflichtet, alle Urteile, Strafbescheide und Einstellungsbeschlüsse sofort nach ihrem Erlass in vollständiger Ausfertigung der Bundesanwaltschaft zuhanden des Bundesrates mitzuteilen[78].

Seit dem Inkrafttreten des Pachtzinsgesetzes sind dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement lediglich drei Strafverfügungen zugekommen. Zwei davon stammen aus dem Kanton Waadt und eine aus dem Kanton Zürich. Es handelt sich dabei um Bussen, die auf Anzeige der kantonalen Behörden hin ausgesprochen worden sind. Es ist nicht bekannt, ob die Strafbestimmungen in den Kantonen so selten angewendet werden, oder ob es eventuell unterlassen wird, die Strafurteile an die Bundesbehörden weiterzuleiten[79].

dd) Widerhandlungen im Rahmen eines Geschäftsbetriebes

Erfolgt die Verletzung der Pachtzinsvorschriften im Geschäftsbetrieb einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder einer Einzelfirma, dann werden diejenigen Personen bestraft, die für das betreffende Unternehmen gehandelt haben oder hätten handeln sollen[80].

Kann die verantwortliche Geschäftsleitung nicht nachweisen, dass sie die nötige Sorgfalt aufgebracht hat, um die Befolgung der Pachtzinsbestim-

---

74 Art. 10 Abs. 4 Pachtzinsgesetz.
75 Art. 10 Abs. 2 Pachtzinsgesetz.
76 SR 311.0.
77 Art. 10 Abs. 3 Pachtzinsgesetz.
78 Art. 13 Abs. 2 Pachtzinsgesetz.
79 Auskunft des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes vom 15. Dezember 1978.
80 Art. 11 Abs. 1 Pachtzinsgesetz.

mungen durch die genannten Personen zu bewirken, dann haftet die juristische Person, die Gesellschaft oder der Inhaber der Einzelfirma solidarisch für Bussen und Kosten[81].

Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts haften bei Verletzung der Pachtzinsvorschriften in ihren Betrieben und Verwaltungen in gleicher Weise, wie die privatrechtlichen Unternehmen[82].

b) Zivilrechtliche Folgen[83]

aa) Widerrechtlicher Pachtvertrag

Der Inhalt eines Vertrages ist dann widerrechtlich im Sinne von Art. 20 OR, wenn er gegen öffentlichrechtliche, privatrechtliche, kantonale oder eidgenössische Vorschriften verstösst[84].

Ein Pachtvertrag, in dem zum Beispiel, ohne Rücksicht auf die behördliche Kontrolle, ein Pachtzins vereinbart wird, der über dem erlaubten Höchstbetrag liegt, verstösst gegen das Bundesgesetz über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse. Er verletzt eidgenössische Normen und ist demzufolge widerrechtlich im Sinne von Art. 20 OR.

Was für Folgen hat diese Widerrechtlichkeit nun für den Pachtvertrag? Das Pachtzinsgesetz von 1960 gibt über die zivilrechtlichen Folgen eines widerrechtlichen Pachtvertrages keine Auskunft; das im Gegensatz zu den früheren Pachtzinsvorschriften. Die Verfügung XI des EVD von 1937 (Art. 8)[85] und die Verfügung XI a des EVD von 1938 (Art. 10)[86] enthielten nämlich folgende Bestimmung:

"Soweit Pachtzinse den vorliegenden Bestimmungen widersprechen, sind sie unverbindlich."

---

81 Art. 11 Abs. 2 Pachtzinsgesetz.
82 Art. 11 Abs. 3 Pachtzinsgesetz.
83 Vgl. zum ganzen Problemkreis: Jeanprêtre R., Le contrôle des fermages agricoles et le droit civil, Mélanges Roger Secrétan (Montreux 1964) S. 139 ff.
84 Oftinger K., Bundesgerichtspraxis zum Allgemeinen Teil des Schweizerischen Obligationenrechts (Zürich 1969) S. 63.
85 AS 1937 145.
86 AS 1938 353.

Die Verordnung über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse von 1953 (Art. 6)[87] und diejenige von 1956 (Art. 7)[88] schrieben folgendes vor:

"Soweit Vereinbarungen für den Pächter ungünstiger als nach dieser Verordnung zulässige Bestimmungen enthalten, sind sie nichtig. Die Nichtigkeit ist von Amtes wegen zu berücksichtigen."

Besondere Beachtung gebührt in den angeführten Auszügen der Verfügungen und Verordnungen dem Wort "soweit". Damit gab der Gesetzgeber zu erkennen, dass er nicht die ganze Pachtzinsvereinbarung und damit den gesamten Pachtvertrag, sondern lediglich den das gesetzliche Höchstmass übersteigenden Pachtzins für nichtig erklären wollte[89]. Nicht Vollnichtigkeit, sondern nur Teilnichtigkeit im Sinne von Art. 20 Abs. 2 OR traf den sog. Ueberpreis[90].

Eine solche ausdrückliche Nichtigkeitsvorschrift fehlt im heute geltenden Pachtzinsgesetz[91]. In der Botschaft zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse vom 19. Juli 1960[92] begründet der Bundesrat die Streichung der Nichtigkeitsvorschrift aus dem neuen Entwurf mit folgenden Worten:

---

87 AS 1953 1283.
88 AS 1956 1646.
89 Lautner J. G., Die kriegswirtschaftliche Preiskontrolle in der Schweiz (Zürich 1950) S. 81 Anm. 129.
90 Zum Problem der Teilnichtigkeit bei Verletzung kriegswirtschaftlicher Höchstpreisvorschriften vgl. folgende Literatur:
Huber E., Gegen die Höchstpreisvorschriften verstossende Verträge, SJZ 15 (1918/1919) S. 253 ff. und S. 272 ff.; Zwei Fragen betreffend den widerrechtlichen Vertrag (Art. 20 OR), SJZ 15 (1918/1919) S. 1 ff.;
Kaufmann O. K., Das neue ländliche Bodenrecht der Schweiz (St. Gallen 1946) S. 350;
Leumann P., Die Teilnichtigkeit privatrechtlicher Verträge nach Art. 20 Abs. 2 OR bei Ueberschreitung kriegswirtschaftlicher Höchstpreisvorschriften, SJZ 39 (1942/43) S. 237 ff.;
Lautner J. G., a.a.O., S. 86 ff.;
Oftinger K., Gesetzgeberische Eingriffe in das Zivilrecht, ZSR 57 (1938) S. 571 a ff.;
Stahel A., Der Einfluss der Verletzung kriegswirtschaftlicher Vorschriften auf die zivilrechtliche Gültigkeit der Verträge, SJZ 40 (1944) S. 213 ff.;
Obergerichtsurteil, Kanton Zürich, SJZ 39 (1942/43) S. 282;
Spiro K., Können übermässige Verpflichtungen oder Verfügungen in reduziertem Umfang aufrechterhalten werden?, ZBJV 88 (1952) S. 513 ff.
91 Jeanprêtre R., a.a.O., S. 141.
92 BBl 1960 II 506.

"Nachdem wir Ihnen eine Abschöpfungsmöglichkeit unrechtmässiger Vermögensvorteile zugunsten des Kantons vorschlagen, erübrigt sich, auch im Hinblick auf Art. 19 und 20 OR, diese Bestimmung." Der Bundesrat erachtet also eine ausdrückliche Nichtigkeitsvorschrift im heute geltenden Gesetz für überflüssig.

Dadurch, dass das Pachtzinsgesetz die privatrechtlichen Folgen des widerrechtlichen Pachtvertrages nicht selbständig regelt, kommen die Bestimmungen des Obligationenrechts subsidiär zur Anwendung[93].

Mit der Verweisung des Bundesrates auf die Art. 19 und 20 OR ist aber die Frage nach den zivilrechtlichen Folgen eines gegen die Höchstpreisvorschriften verstossenden Pachtvertrages immer noch nicht beantwortet. Wir haben nun nämlich zu untersuchen, ob die Vereinbarung eines übersetzten Pachtzinses die Nichtigkeit und, wenn ja, ob sie eine Voll- oder Teilnichtigkeit herbeiführt.

Die Nichtigkeit eines Vertrages bedeutet, dass dieser vollständig unwirksam ist und von Anfang an gegenüber keiner Vertragspartei irgendwelche Wirkungen entfaltet hat. Die Nichtigkeit eines Vertrages wird von Amtes wegen festgestellt. Der Wortlaut von Art. 20 Abs. 1 OR knüpft an die Widerrechtlichkeit des Vertragsinhaltes schlechthin die Folge der Nichtigkeit. Dieser Wortlaut ist zu kategorisch. Nach konstanter Rechtssprechung des Bundesgerichtes tritt die Nichtigkeit nur unter folgenden Voraussetzungen ein[94]:

1. dass die Verbotsnorm, aus der sich die Widerrechtlichkeit ergibt, die Nichtigkeit ausdrücklich vorschreibt; oder
2. dass Sinn und Zweck der Verbotsnorm die Nichtigkeit erfordert.

Wie wir bereits festgestellt haben, enthält das heute geltende Pachtzinsgesetz keine Bestimmung, welche die Vereinbarung eines übermässigen Pachtzinses ausdrücklich mit der Nichtigkeit sanktioniert. Es bleibt also noch zu untersuchen, ob eventuell die zweite Voraussetzung zutrifft, d.h. ob sich die Nichtigkeit aus dem Sinn und Zweck des Pachtzinsgesetzes ableiten lässt.

---

93 Leumann P., a.a.O., S. 239.
Huber E., a.a.O., S. 256.

94 Oftinger K., Bundesgerichtspraxis zum Allgemeinen Teil des Schweizerischen Obligationenrechts (Zürich 1969) S. 67 und die dort zitierten Entscheide.

Der Grundgedanke, der mit den Pachtzinsvorschriften verfolgt wird, ist der Schutz des Pächters vor Forderungen des Verpächters, die in einem Missverhältnis zum Ertragswert des Pachtgutes stehen. Es sollen also, mit anderen Worten, übermässige Pachtzinse vermieden werden. Hätte die Vereinbarung eines übersetzten Pachtzinses die Vollnichtigkeit zur Folge, dann wäre der ganze Pachtvertrag von Anfang an unwirksam, und der Pächter hätte konsequenterweise das Feld zu räumen. Damit würde aber der Pächter zum eigentlichen Opfer eines Gesetzes, das ihn schützen sollte[95].

Es ist ausserdem zu bedenken, dass der Vertrag, mit Ausnahme der Pchtzinsvereinbarung, sonst allen Anforderungen des Gesetzes genügt. Selbst die Pachtzinsabrede ist nur in dem Masse widerrechtlich, als sie das behördlich festgelegte Maximum überschreitet[96]. Die Missbilligung der begangenen Widerrechtlichkeit erfolgt zudem durch die bereits besprochenen strafrechtlichen Folgen des Pachtzinsgesetzes[97].

Aus den angeführten Gründen erscheint die Vollnichtigkeit des Pachtvertrages als eine zu weitgehende Folge eines übersetzten Pachtzinses und muss daher abgelehnt werden.

Gemäss Art. 20 Abs. 2 OR sind, wenn der Mangel bloss einzelne Teile des Vertrages betrifft, nur diese nichtig, sobald nicht anzunehmen ist, dass die Parteien ohne den nichtigen Teil den Vertrag überhaupt nicht geschlossen hätten. Diese sog. Teilnichtigkeit ist in unserem Zusammenhang der Vollnichtigkeit ohne Zweifel vorzuziehen. Der Pachtvertrag als solcher bleibt bestehen und der Pachtzins, der das gesetzlich erlaubte Mass übersteigt, wird auf die erlaubte Höhe zurückgeschraubt[98].

Schwierigkeiten bereitet nun aber die Untersuchung, ob die Parteien den Vertrag auch mit dem reduzierten Pachtzins abgeschlossen hätten. Der Richter muss nach dem Parteiwillen entscheiden, was die Parteien gewollt hätten, wenn ihnen die Nichtigkeit eines Teils ihrer Vereinbarungen bewusst

---

95 Jeanprêtre R., a.a.O., S. 142.
96 Leumann P., a.a.O., S. 239.
97 Huber E., a.a.O., S. 257.
98 Reymond C., Gebrauchsüberlassungsverträge, Schweizerisches Privatrecht, Bd. VIII/1, Obligationenrecht, Besondere Vertragsverhältnisse, herausgegeben von Frank Vischer (Basel und Stuttgart 1977) S. 263 und der dort zit. Entscheid: BGE 93 II 97 = Pra 56 Nr. 128.
Urteil des Obergerichts des Kantons Appenzell A. Rh., SJZ 58 (1962) S. 186.

gewesen wäre[99]. Es geht hier also um die Ermittlung nicht eines tatsächlichen, sondern eines hypothetischen Parteiwillens. Es stellt sich die Frage, ob beide Parteien mit der Reduktion einer Hauptleistung, nämlich des Pachtzinses, auf das gesetzlich erlaubte Mass einverstanden gewesen wären oder nicht. Die Beantwortung dieser Frage führt in unserem Fall zu einer Fiktion[100]. Sinn und Zweck des Pachtzinsgesetzes drängen aber die Lösung auf, dass der Pachtvertrag als solcher selbst dann aufrechterhalten werden muss, wenn die Reduktion des Pachtzinses auf die gesetzliche Höhe nicht dem hypothetischen Willen beider Parteien entspricht[101]. Es muss also von der subjektiven Voraussetzung des Art. 20 Abs. 2 abgesehen werden[102]. Eine solche Lösung stützt sich aber im Grunde genommen nicht mehr auf Art. 20 Abs. 2 OR, sondern auf Art. 1 Abs. 2 ZGB[103].

Die bisherigen Ausführungen machen deutlich, dass die Ermittlung der zivilrechtlichen Folgen eines widerrechtlichen Pachtvertrages in mancherlei Hinsicht Schwierigkeiten bereitet. Der Gesetzgeber hätte dies vermeiden können, indem er, entsprechend den vorausgegangenen Verfügungen und Verordnungen, in das Pachtzinsgesetz eine ausdrückliche Teilnichtigkeitsvorschrift aufgenommen hätte. In diesem Sinn muss das heute geltende Pachtzinsgesetz als ein Rückschritt gewertet werden.

Der Verzicht auf eine ausdrückliche Nichtigkeitsbestimmung erscheint besonders auch dann unverständlich, wenn man die Entwicklung auf dem Gebiete des Mietwesens genauer betrachtet. Im Jahre 1953 wurde erstmals in die Verordnung über die Mietzinskontrolle und die Beschränkung des Kündigungsrechts[104] in einem Art. 39 Abs. 2 folgende Bestimmung aufgenommen:

---

99 von Tuhr/Peter, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. I/Lieferung 1 (Zürich 1974) S. 227.
100 von Tuhr/Peter, a.a.O., S. 228.
101 von Tuhr/Peter, a.a.O., S. 227 Anm. 31 und S. 228 Anm. 33 d; Müller R., Der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 30. Juni 1972 (Diss. Zürich 1976) S. 93.
102 Huber E., a.a.O., S. 272.
103 von Tuhr/Peter, a.a.O., S. 228 Anm. 33 d und die dort angeführten Stellen: Oftinger K., Gesetzgeberische Eingriffe in das Zivilrecht, ZSR 57 (1938) S. 568 a ff.; Bundesgerichtspraxis zum Allgemeinen Teil des Schweizerischen Obligationenrechts (Zürich 1969) S. 82.
104 AS 1953 1286 ff.

"Soweit Vereinbarungen für den Mieter ungünstigere als nach dieser Verordnung zulässige Bestimmungen enthalten, sind sie nichtig. Die Nichtigkeit ist von Amtes wegen zu berücksichtigen."

Die gleiche Vorschrift ist in die Mietzinsverordnungen von 1956 (Art. 40 Abs. 2)[105] und von 1960 (Art. 67 Abs. 2)[106] aufgenommen worden. So hat der Gesetzgeber im Jahre 1960 befunden, dass eine gleiche Vorschrift für die Mieter zwar von Nutzen sei, nicht aber für die Pächter. Dieser Unterschied in der Behandlung von zwei sich sehr nahestehenden Rechtssubjekten scheint wirklich nicht gerechtfertigt zu sein[107].

bb) Rückforderung des zuviel bezahlten Pachtzinses

Der Pächter, der einen über dem gesetzlichen Maximum liegenden Pachtzins bezahlt hat, erbrachte eine nicht geschuldete Leistung. Es stellt sich nun die Frage, ob und, wenn ja, unter welchen Voraussetzungen der Pächter den zuviel bezahlten Pachtzins zurückverlangen kann.

Im Mietrecht ist der Grundsatz anerkannt, dass der Mieter den zuviel geleisteten Mietzins gestützt auf Art. 63 Abs. 1 OR zurückfordern darf[108], wenn er folgende drei Punkte beweisen kann[109]:

1. dass die fragliche Leistung vorgenommen wurde in der Absicht, eine Verbindlichkeit zu tilgen,
2. dass diese Verbindlichkeit in Wirklichkeit nicht bestand,
3. dass der Mieter irrtümlich das Bestehen dieser Verbindlichkeit annahm.

Zahlte der Mieter also in Kenntnis aller tatsächlichen Umstände, dann steht ihm der Rückforderungsanspruch nach Art. 63 Abs. 1 OR nicht zu, denn es fehlt der dort vorausgesetzte Irrtum (Punkt 3)[110]. An diesen Irrtum wird allerdings nach Lehre und Rechtssprechung kein strenger Mass-

---

105 AS 1956 1634.
106 AS 1961 315.
107 Jeanprêtre R., a.a.O., S. 143.
108 Reymond C., a.a.O., S. 263; Jeanprêtre R., a.a.O., S. 143.
109 Levi R., Der Rückerstattungsanspruch des Mieters bei Ueberschreitung der höchstzulässigen Mietzinsen, SJZ 55 (1959) S. 182.
110 Reymond C., a.a.O., S. 233 und der dort angeführte Entscheid: BGE 93 II 97 = Pra 56 Nr. 128.

stab gelegt. Er muss weder entschuldbar noch wesentlich sein – es genügt ein Rechtsirrtum[111].

Befindet sich nun der landwirtschaftliche Pächter in der gleichen rechtlichen Situation wie der Mieter? Das Pachtzinsgesetz von 1960 gibt auch auf diese Frage keine klare Antwort, sondern schreibt in Art. 12 Abs. 1 lediglich vor, dass der Strafrichter die Zahlung des vom Verpächter bezogenen unrechtmässigen Vermögensvorteils an den für die Pachtzinskontrolle zuständigen Kanton oder an den Pächter anordnen kann. Es stellt sich im weiteren die Frage, ob durch diese Bestimmung eine auf Art. 63 Abs. 1 OR gestützte Klage des Pächters an den Zivilrichter ausgeschlossen wird[112].

Aus dem Wortlaut der bundesrätlichen Botschaft zum Pachtzinsgesetz muss geschlossen werden, dass der Pächter über keinen Rückforderungsanspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung verfügt[113]:

"Anderseits wird dem Pächter kein formeller Rückerstattungsanspruch eingeräumt, indem es Sache des Richters sein wird, abzuklären, unter welchen Umständen die unerlaubte Zahlung zustandegekommen ist und ob Billigkeitsgründe für eine ganze oder teilweise Herausgabe des Vermögensvorteils an den Pächter vorliegen. Gestützt auf die Erfahrungen, namentlich auch bei der Mietzinskontrolle (vgl. BGE 85 IV 101 ff.), genügen die gewöhnlichen Regeln des Obligationenrechts über unerlaubte Handlungen und ungerechtfertigte Bereicherung meistens nicht, um die von der Pachtzinskontrolle angestrebte Zielsetzung in befriedigender Weise verwirklichen zu können. Es ist kein Geheimnis, dass "Schwarzzahlungen" oder "Trinkgelder" von Pächtern, die, mit oder ohne Zwang, nebst dem Pachtzins an die Verpächter entrichtet werden, recht verbreitet sind. Diesem Missstand kann mit den Strafbestimmungen allein nicht begegnet werden. Ueberdies nimmt der Pächter, der wirtschaftlich meistens doch die schwächere Vertragspartei ist, in der Regel das Risiko nicht auf sich, den Verpächter auf dem Zivilweg ins Recht zu fassen, ganz abgesehen davon, dass seine Chancen, einen ihm an sich billigerweise zustehenden Anspruch durchzusetzen,

---

111 Oftinger K., Bundesgerichtspraxis zum Allgemeinen Teil des Schweizerischen Obligationenrechts (Zürich 1969) S. 223.
Levi R., a.a.O., S. 182 f.
Obergerichtsurteil des Kantons Appenzell A. Rh., SJZ 58 (1962) S. 187.
112 Reymond C., a.a.O., S. 263.
113 BBl 1960 II 507 f.

nach den obligationenrechtlichen Bestimmungen (Art. 63, 66 und 67 OR) gering sind."

Auch bei der Beratung des Pachtzinsgesetzes im Parlament wurde die neu eingeführte Kompetenz des Strafrichters damit begründet, dass die Bestimmungen des Obligationenrechts dem Pächter im allgemeinen einen ungenügenden Schutz bieten. Es wurde in diesem Zusammenhang erwähnt, dass der Pächter bisher bei der Rückforderung auf dem Wege der Bereicherungsklage habe beweisen müssen, dass er aus Irrtum eine Nichtschuld bezahlt habe, ein Beweis, der in der Regel kaum habe erbracht werden können[114].

Zu den Ausführungen des Bundesrates und des Parlamentes zwei Bemerkungen:

1. Wollte der Gesetzgeber dem Pächter den Rückforderungsanspruch nach Art. 62 ff. OR tatsächlich absprechen, dann hätte er das mit einer ausdrücklichen Norm im Pachtzinsgesetz selbst tun müssen. Eine kurze Erwähnung in der bundesrätlichen Botschaft dürfte dazu kaum genügen. Es kann also festgehalten werden, dass, trotz des Wortlautes der Botschaft zum Pachtzinsgesetz und trotz der Kompetenz des Strafrichters, die Zahlung des unrechtmässigen Vermögensvorteils an den Kanton oder an den Pächter zu verfügen, einer auf Art. 62 ff. OR gestützten Zivilklage des Pächters nichts entgegenstehen würde[115].

2. Die Kompetenz des Strafrichters wird damit begründet, dass die Bestimmungen des OR dem Pächter zu wenig Schutz bieten und dass damit die Zielsetzungen des Pachtzinsgesetzes nicht in befriedigender Weise verwirklicht werden könnten. Soll damit nun gesagt sein, dass der Strafrichter dem Pächter den zuviel bezahlten Pachtzins auch dann zusprechen kann, wenn dieser den Ueberpreis in voller Kenntnis der Sachlage bezahlt hat, wenn sich der Pächter also bewusst war, dass er eine Nichtschuld leistete? – Die Situation ist unklar und nicht befriedigend. Wollte der Gesetzgeber den Schutz des Pächters ausbauen, dann hätte er ihm den Rückforderungsanspruch nach Art. 63 Abs. 1 OR nicht wegnehmen, sondern vielmehr verstärken sollen[116].

---

114 Sten Bull NR 1960 713 (Zeller); Sten Bull StR 1960 215 (Auf der Maur).
115 Jeanprêtre R., a.a.O., S. 145.
Reymond C., a.a.O., S. 263 und dort angeführter Entscheid: BGE 98 I a 187.
116 Jeanprêtre R., a.a.O., S. 145.

Ein Ausbau des Pächterschutzes hätte beispielsweise dadurch in die Wege geleitet werden können, dass der Pächter durch eine ausdrückliche Vorschrift im Pachtzinsgesetz von dem Irrtumsbeweis des Art. 63 Abs. 1 OR oder von der Ausnahmevorschrift des Art. 66 OR befreit worden wäre. Man hätte aber auch die relativ kurze Verjährungsfrist nach Art. 67 OR etwas verlängern können[117].

Ein verbesserter Rückforderungsanspruch bezüglich des zuviel bezahlten Pachtzinses scheint mir bei den heutigen Pachtverhältnissen gerechtfertigt zu sein. Der Pächter ist, in Anbetracht der Knappheit von Pachtobjekten, regelmässig die schwächere Vertragspartei und muss, will er den Vertragsabschluss nicht gefährden, den vom Verpächter diktierten Pachtzins akzeptieren. Das Pachtzinsgesetz soll aber, wie wir bereits festgestellt haben, den Pächter schützen, indem vom Verpächter nur solche Pachtzinse gefordert werden dürfen, die in einem vernünftigen Verhältnis zum Ertragswert des Pachtgutes stehen. Zu diesem Zwecke legt der Staat die maximale Pachtzinshöhe in verbindlicher Weise fest. Zahlt der Pächter mehr als es eigentlich seine Schuldigkeit wäre, dann soll er den in einer gewissen Notlage geleisteten Ueberpreis auch ohne weiteres zurückfordern dürfen[118]. Eine solche Lösung hätte überdies noch den Vorteil, dass mit der Zeit die heute weitverbreiteten "Schwarzzahlungen" und "Trinkgelder" zum grossen Teil verschwinden würden, da der Verpächter jederzeit mit einer erfolgreichen Rückforderungsklage des Pächters rechnen müsste. In diesem Sinn würde ein Ausbau der Pächterschutzbestimmungen gleichzeitig zu einer besseren Einhaltung der Pachtzinsvorschriften führen[119].

Könnte der Pächter darüber hinaus noch vor Kündigungen, mit denen heute zum Teil Verpächter auf behördliche Pachtzinsreduktionen und Rückforderungsklagen der Pächter reagieren, geschützt werden, dann wäre der Rechtskreis der Pächterschutzbestimmungen weitgehend geschlossen und dem Pächter käme endlich ein Schutz zu, der seiner Bedeutung gerecht würde.

---

117 Jeanprêtre R., a.a.O., S. 145 f. und die dazu angeführten Beispiele für solche gesetzlichen Lösungen.

118 von Tuhr/Peter, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. I, Lieferung 2 (Zürich 1979) S. 485 f.

119 Vgl. dazu: Stahel A., Der Einfluss der Verletzung kriegswirtschaftlicher Vorschriften auf die zivilrechtliche Gültigkeit der Verträge, SJZ 40 (1944) S. 219, Anm. 41.

Auf die Forderungen der Pächter nach einem verbesserten Schutz vor ungerechtfertigten Kündigungen kommen wir später noch eingehend zu sprechen[120].

cc) Verfall unrechtmässiger Vermögensvorteile

Gemäss Art. 12 Abs. 1 Pachtzinsgesetz liegt es in der Kompetenz des Strafrichters, zu entscheiden, was mit dem durch die Verletzung der Pachtzinsbestimmungen erlangten unrechtmässigen Vermögensvorteil zu geschehen hat. Der Strafrichter kann verfügen, dass der Gewinn entweder dem für die Pachtzinskontrolle zuständigen Kanton oder teilweise bis ganz dem Pächter zufallen soll. Es handelt sich dabei um eine sog. "Kann-Vorschrift", bei deren Anwendung dem Verhalten und den Verhältnissen des Pächters und des Verpächters Rechnung zu tragen ist[121]. Bei der Festsetzung des herauszugebenden Vermögensteils muss ausdrücklich auf die finanziellen Verhältnisse des zur Herausgabe Verpflichteten Rücksicht genommen werden[122].

Die Uebertragung des unrechtmässigen Vermögensvorteils an den Kanton oder an den geprellten Pächter kann nach der Verjährung der Strafverfolgung, also nach 5 Jahren[123], nicht mehr verfügt werden[124].

Das Prinzip, dass unrechtmässige Vermögensvorteile herausgegeben werden müssen, ist grundsätzlich zu unterstützen. Die Rechtsordnung würde unglaubwürdig, wenn der aus einer vom Gesetz verpönten Handlung resultierende Vermögensvorteil vom Täter behalten werden dürfte[125].

In welchem Verhältnis zueinander stehen nun aber der Anspruch des Kantons auf Uebertragung des unrechtmässigen Gewinnes und der Anspruch des Pächters auf Rückerstattung der ungerechtfertigten Bereicherung? Das Pachtzinsgesetz enthält keine Norm, welche den Konflikt zwischen den genannten Ansprüchen regelt. Das Gesetz überlässt die ganze Entscheidung dem Strafrichter. Er soll nach billigem Ermessen urteilen. Diese Lösung ist nicht befriedigend. Der Gesetzgeber hätte im Pachtzinsgesetz mindestens

---

120 Vgl. hinten §6 II.
121 Sten Bull StR 1960 215 (Auf der Maur).
122 Art. 12 Abs. 3 Pachtzinsgesetz.
123 Art. 10 Abs. 2 Pachtzinsgesetz.
124 Art. 12 Abs. 4 Pachtzinsgesetz.
125 Jeanprêtre R., a.a.O., S. 146.

die grundsätzliche Ordnung für die Rückforderung des unrechtmässigen Vermögensvorteils aufstellen müssen und nicht die ganze Entscheidung dem Strafrichter überlassen dürfen[126].

Bei der Beratung des Pachtzinsgesetzes im Parlament ist darauf hingewiesen worden, dass der Verfall von unrechtmässigen Vermögensvorteilen, wie er in Art. 12 des Pachtzinsgesetzes vorgesehen ist, bereits in drei früheren Erlassen ganz ähnlich geordnet worden sei[127].

Im Gegensatz zum Pachtzinsgesetz wurde aber in diesen drei erwähnten Erlassen ausdrücklich der Grundsatz vertreten, dass der Anspruch des Einzelnen dem Anspruch des Staates vorgehe. Dieses Prinzip leuchtet ein, wenn man sich die Grundlagen der beiden Ansprüche vor Augen hält. Der Anspruch des Einzelnen verfolgt die Wiedergutmachung einer ungerechtfertigten Entreicherung. Der Staat hingegen ist materiell nicht geschädigt. Er hat aber aus Gründen der öffentlichen Ordnung dafür zu sorgen, dass der Verpächter die aus einer Gesetzesverletzung entspringenden unrechtmässigen Vermögensvorteile nicht für sich behalten kann. Erhält der Entreicherte den fraglichen Betrag wieder zurück, dann verbleibt der unrechtmässige Gewinn nicht dem Bereicherten, und damit ist der öffentlichen Ordnung genüge getan[128].

Im weiteren wird in den erwähnten drei Gesetzen das Verhältnis der beiden Ansprüche zum Teil sehr detailliert geregelt. In groben Zügen sehen die Lösungen ungefähr folgendermassen aus:

Macht der Entreicherte als erster seinen Anspruch geltend, dann kann er eine zivilrechtliche Klage gegen den Bereicherten erheben. Handelt der Entreicherte erst nach dem Vorgehen der Verwaltung, dann ist eine zivilrechtliche Klage gegen den Bereicherten erfolglos, da der Beklagte in diesem Fall nicht mehr bereichert ist. Der Geschädigte kann sich nun aber mittels einer Verwaltungsklage an den Bund halten, damit dieser ihm den entsprechenden Geldbetrag ausbezahlt[129].

In den beschriebenen drei Erlassen wird versucht, den Konflikt zwischen dem Bereicherungsanspruch des Einzelnen und dem Verfallsanspruch

---

126 Jeanprêtre R., a.a.O., S. 146.
127 Jeanprêtre R., a.a.O., S. 147 und die dort zit. Stellen: Sten Bull StR 1960 210 und NR 1960 713. Gemeint sind der Milchbeschluss von 1953, das Kriegsvorsorgegesetz von 1955 und das Getreidegesetz von 1959.
128 Jeanprêtre R., a.a.O., S. 148.
129 Jeanprêtre R., a.a.O., S. 148.

des Staates zu lösen. Sie bewirken gewissermassen eine Koexistenz der beiden Institute[129].

Im Vergleich zu diesen Lösungen muss das Pachtzinsgesetz auch in dieser Beziehung als ein Rückschritt gewertet werden. Anstatt die Uebertragung des unrechtmässigen Vermögensvorteils nach dem Beispiel der vorangegangenen Erlasse klar zu regeln, überlässt das Pachtzinsgesetz die Lösung des ganzen Problems dem Strafrichter[130].

D Für die Pachtzinskontrolle zuständige Behörden

a) Vollzugskompetenz der Kantone

Mit dem Vollzug der Pachtzinskontrolle sind die Kantone beauftragt. Gemäss Art. 4 Abs. 1 Pachtzinsgesetz haben die Kantonsregierungen die für die Festsetzung des Pachtzinses zuständigen Behörden zu bezeichnen. Dabei steht es den Kantonen grundsätzlich frei, ob sie eine oder mehrere kantonale Kontrollstellen schaffen wollen. Das Gesetz schreibt aber für den Fall, dass in einem Kanton mehrere Behörden mit der Pachtzinskontrolle betraut sind, vor, die Kantonsregierung habe eine Beschwerdeinstanz zu bezeichnen, an welche die erstinstanzlichen Entscheide weitergezogen werden können[131]. Nur rund ein Viertel aller Kantone haben eine kantonale Rechtsmittelinstanz vorgesehen. So zum Beispiel die Kantone:

St. Gallen: Entscheide der Gemeindepachtzinskommission können innert 14 Tagen an den Gemeinderat weitergezogen werden. Gegen Entscheide des Gemeinderates und des Volkswirtschaftsdepartementes kann innert 14 Tagen beim Regierungsrat Rekurs erhoben werden.

Appenzell I. Rh.: Gegen Entscheide der Pächterschutzkommission können die betroffenen Vertragsparteien innert 10 Tagen seit Eingang des Entscheides bei der Standeskommission schriftlich Beschwerde führen.

---

130 Jeanprêtre R., a.a.O., S. 149.
131 Art. 4 Abs. 2 Pachtzinsgesetz.

Thurgau: Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen seit der Zustellung bei der kantonalen Pachtzinsrekurskommission Beschwerde geführt werden.

Zürich: Einzige kantonale Beschwerdeinstanz ist hier der Regierungsrat.

Aargau: Gegen Verfügungen des Vorsitzenden der kantonalen Pachtzinskommission kann innert 20 Tagen von der Zustellung der Verfügung an gerechnet bei der Kommission Einsprache erhoben werden.

Solothurn: Gegen die Verfügungen des Landwirtschaftsdepartementes kann innert 10 Tagen beim Verwaltungsgericht Beschwerde geführt werden (gegen Verfügungen über die Festsetzung von Pachtzinsen gibt es keine kantonale Rechtsmittelinstanz).

Glarus: Beschwerdeinstanz ist in diesem Kanton die kantonale Bodenrechtskommission.

Freiburg: Der Staatsrat ist hier kantonale Rechtsmittelinstanz.

Die Kantone haben also bei der Ausgestaltung des behördlichen Kontrollwesens grösste Freiheit. Es ist daher auch nicht verwunderlich, dass es in der Durchführung der Pachtzinskontrolle und vor allem in der Bezeichnung der zuständigen Amtsstellen in den verschiedenen Kantonen sehr grosse Unterschiede gibt. Ein Vergleich der in den ostschweizerischen Kantonen zuständigen Kontrollbehörden gibt uns ein Beispiel dieser Mannigfaltigkeit:

St. Gallen: Die vom Gemeinderat ernannte Pachtzinskommission, sofern der von den Parteien vereinbarte Pachtzins 700 Franken im Jahr nicht übersteigt; in den übrigen Fällen das Volkswirtschaftsdepartement.

Appenzell I. Rh.: Die Pachtzinskommission.

Appenzell A. Rh.: Die eingereichten Pachtverträge werden von der Landwirtschaftsdirektion genehmigt; die kantonale Pachtzinskom-

mission schätzt strittige Pachtzinse und solche, die freiwillig zur Schätzung eingereicht werden.

Thurgau: Der Regierungsrat hat die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse den Gemeinderäten übertragen.

Schaffhausen: Die Landwirtschaftsdirektion.

Zürich: Die eingereichten Pachtverträge werden hinsichtlich der Höhe des Pachtzinses vom Landwirtschaftsamt geprüft; die Genehmigung der Verträge erfolgt durch die Volkswirtschaftsdirektion auf Antrag des Landwirtschaftsamtes.

Graubünden: Das Departement des Innern und der Volkswirtschaft ist für die Durchführung der Preiskontrolle zuständig; die kantonale Preiskontrollstelle genehmigt die Pachtzinse und Pachtverträge.

b) Verfahren der Pachtzinskontrolle

Die zuständige kantonale Kontrollbehörde hat die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse von Amtes wegen anzuwenden. Ohne Rücksicht auf die Anträge der Parteien muss sie bei der Prüfung des vorgelegten Pachtzinses die Grundsätze besonders des Art. 3 Pachtzinsgesetz berücksichtigen.

Um eine ordentliche Durchführung der Kontrolle zu gewährleisten, ist die Pachtzinsbehörde befugt, von Personen, bei denen sie die Einhaltung der Pachtzinsbestimmungen überprüft, die nötigen Auskünfte sowie die Besichtigung der von den Vorschriften erfassten Objekte zu verlangen. Gegen Personen, die ihrer Auskunftspflicht nicht oder nur ungenügend nachkommen, kann die Behörde Strafanzeige erstatten, wenn der Verdacht einer Verletzung der Vorschriften des Pachtzinsgesetzes besteht[132].

Im ursprünglichen Entwurf des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes war sogar die Auskunftspflicht von Drittpersonen vorgesehen. Die-

---

132 Art. 8 Pachtzinsgesetz.

se Lösung ist aber im Vernehmlassungsverfahren als zu weitgehend kritisiert und schliesslich fallengelassen worden[133].

Das Pachtzinsgesetz schreibt das Grundsätzliche vor. Wie das Kontrollverfahren im einzelnen ausgestaltet ist, bleibt den Kantonen überlassen.

E. Wirkungen des behördlichen Entscheides auf den Bestand des Pachtvertrages

Vor allem bei erstmaliger Verpachtung eines bestimmten Pachtobjektes werden die Vertragsparteien oftmals nicht genau wissen, wie hoch der gesetzlich erlaubte Pachtzins ist. In dieser Situation werden sie sich bei Vertragsabschluss eventuell darüber einigen, die exakte Fixierung des Pachtzinses der Kontrollbehörde gemäss Art. 3 des Pachtzinsgesetzes zu überlassen und den Vertrag zu diesem Zins abzuschliessen. Ein solcher Vertrag ist von Anfang an gültig und voll wirksam, auch wenn die Höhe des Pachtzinses beim Vertragsabschluss zahlenmässig noch nicht genau festgelegt ist. Es genügt nämlich, wenn der Zins zu diesem Zeitpunkt wenigstens bestimmbar ist[134].

Anders liegen die Dinge aber dann, wenn die Parteien in ihrem Vertrag, den sie ordnungsgemäss der zuständigen Pachtzinsbehörde zur Genehmigung vorlegen, einen festen Pachtzins von bestimmter Höhe festlegen und den Vertrag von vorneherein nur dann schliessen wollen, wenn der vereinbarte Pachtzins auch tatsächlich bewilligt wird. Denken wir zum Beispiel an einen Verpächter, der es vorzieht, den Landwirtschaftsbetrieb selber zu bewirtschaften, wenn er einen bestimmten Pachtzins von der Behörde nicht zugesprochen bekommt. Die Parteien rechnen damit, dass das von

---

133 Botschaft des Bundesrates zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse vom 19. Juli 1960, BBl 1960 II 506.

134 von Tuhr/Peter, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. I/Lieferung 1 (Zürich 1974) S. 191.
Meister J., Zur Bestimmbarkeit der Vertragsleistungen, SJZ 56 (1960) S. 219 ff.
Oser/Schönenberger, Zürcher Kommentar, Bd. V: Das Obligationenrecht, 1. Teil (Art. 1 bis 183) (2. A. Zürich 1929) N. 87 der Vorbemerkung zu Art. 1 bis 67 OR.

ihnen vertraglich vereinbarte Entgelt von der Behörde genehmigt werde, sind sich aber andererseits auch darüber im klaren, dass ein übersetzter Pachtzins von der Kontrollstelle abgelehnt wird. In diesem Sinne erweist sich also die Genehmigung eines Pachtzinses, der nicht gerade so tief angesetzt wurde, dass eine Ablehnung als unwahrscheinlich erscheint, für die Parteien als eine ungewisse, in der Zukunft liegende Tatsache. Ein solcher Vertrag ist mit anderen Worten von den Kontrahenten unter der Bedingung abgeschlossen worden, dass der vereinbarte Pachtzins von der Kontrollbehörde auch tatsächlich bewilligt werde[135].

Zwischen dem Vertragsabschluss und dem Entscheid der sog. aufschiebenden oder Suspensivbedingung[136] (Genehmigung oder Ablehnung des vereinbarten Pachtzinses) herrscht ein Schwebezustand[137]. Die Wirkungen des Vertrages hängen nicht mehr vom Willen der Parteien, sondern nur noch vom Eintritt der Bedingung ab[138]. Wird der vorgelegte Pachtzins von der Amtsstelle genehmigt, dann ist die Vertragsbedingung erfüllt und der Pachtvertrag entfaltet ipso iure seine vollen Wirkungen. Erscheint der Kontrollstelle der vereinbarte Pachtzins aber als übersetzt, dann wird sie ihn ablehnen. In diesem Fall ist die Bedingung nicht eingetreten, der Vertragsabschluss ist gescheitert. Die Parteien stehen sich nach dem Ausfall der Bedingung wieder so gegenüber, als ob zwischen ihnen nie ein Schuldverhältnis bestanden hätte[139].

Den Parteien ist es grundsätzlich nicht verwehrt, während der Schwebe der Bedingung bereits Vertragsleistungen untereinander auszutauschen[140]. Das Bezogene muss aber bei Ausfall der Bedingung wieder zurückgegeben werden[141]. Diese Rückgabepflicht hat ihre Grundlage in den Art. 62 ff. des Obligationenrechts (Bereicherung aus einem nicht verwirklichten Grund)[142].

---

135 Lautner J. G., Die kriegswirtschaftliche Preiskontrolle in der Schweiz (Zürich 1950) S. 76 f.

136 Vgl. Art. 151 ff. OR.

137 Vgl. Art. 152 OR.
Jenny F., Aktuelle Probleme der Landwirtschaftsgesetzgebung, ZSR 64 (1945) S. 280 a f.

138 von Tuhr/Escher, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. II (Zürich 1974) S. 264.

139 Guhl/Merz/Kummer, Das Schweizerische Obligationenrecht (6. A. Zürich 1972) S. 78.

140 Umkehrschluss von Art. 153 Abs. 1 OR.

141 Art. 153 Abs. 2 OR.

142 Oser/Schönenberger, a.a.O., N. 3 zu Art. 153.

Die Pflicht, das Bezogene zurückzuerstatten, erweist sich aber vor allem dann als problematisch, wenn die Nichtgenehmigung des vertraglichen Pachtzinses erfolgt, nachdem der Pächter die Pacht eines Heimwesens bereits angetreten und zahlreiche Anschaffungen (Geräte, Vieh, Maschinen usw.) getätigt hat. Der Pächter wäre gezwungen, das Pachtobjekt zu verlassen, wenn der Verpächter nachträglich nicht bereit wäre, einen neuen Vertrag mit einem gesetzlich zulässigen Pachtzins abzuschliessen. Das hätte bei der heutigen Knappheit an Pachtgütern in den meisten Fällen zur Folge, dass der Pächter seine Anschaffungen mit zum Teil erheblichen Verlusten verkaufen müsste. Dieses Ergebnis ist, auch wenn man dem Pächter eventuell den Vorwurf machen muss, er habe die Pacht übereilt angetreten, stossend und verdient keinen Schutz.

Der Verpächter hat dadurch, dass er mit einem vor der Entscheidung der Pachtzinsbehörde erfolgten Pachtantritt einverstanden war, dem Pächter zu verstehen gegeben, dass er mit dem Abschluss eines Pachtvertrages einverstanden sei, selbst wenn der Pachtzins später allenfalls noch herabgesetzt werden müsse. Der Pächter darf also in guten Treuen annehmen, dass auch bei Ablehnung des Pachtzinses durch die zuständige Behörde bereits vor dem behördlichen Entscheid ein gültiger Pachtvertrag mit bestimmbarem Pachtzins zustandegekommen sei.

Der Versuch des Verpächters, einen solchen Pachtvertrag durch Berufung auf Irrtum[143] zu Fall zu bringen, dürfte in der Regel scheitern, da ein solches Vorgehen in den meisten Fällen gemäss Art. 25 Abs. 1 OR gegen Treu und Glauben verstossen würde[144].

F. Rechtsmittel gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen

Artikel 6 Abs. 1 Pachtzinsgesetz räumt den Vertragsparteien die Möglichkeit ein, Entscheide der letzten kantonalen Pachtzinskontrollbehörde mit einer Beschwerde an die Eidgenössische Pachtzinskommission weiterzuziehen. Da-

---

143 Vgl. Art. 24 OR.

144 Vgl. Breitenmoser F., Der landwirtschaftliche Pachtvertrag (Diss. Freiburg 1978) S. 134.

mit ist ausdrücklich festgelegt, dass diese Beschwerde nur dann ergriffen werden kann, wenn der kantonale Instanzenzug ausgeschöpft worden ist.

Da es sich bei den zu beurteilenden kantonalen Entscheiden um eine Spezialmaterie handelt, schien es zweckmässig zu sein, eine besondere Fachkommission als Beschwerdeinstanz zu bestellen[145].

Der Bundesrat regelt die Organisation der Eidgenössischen Pachtzinskommission[146]. Laut Reglement für die Eidgenössische Pachtzinskommission vom 15. Januar 1957, in der abgeänderten Fassung vom 11. April 1961[147], besteht die Kommission aus fünf Mitgliedern und zwei Ersatzmännern.

Im einzelnen Beschwerdefall wird vorerst anhand der Akten die Stichhaltigkeit der vorinstanzlichen Bewertung überprüft. Wenn nötig, ordnet die Kommission eine Oberexpertise an. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre sind jährlich nur etwa dreissig Beschwerden bei der Eidgenössischen Pachtzinskommission eingereicht worden. Die meisten Beschwerden stammten in den letzten Jahren aus den Kantonen Bern, Waadt, Luzern, Tessin, Schwyz, Obwalden und Freiburg. Vermutlich werden in diesen Kantonen mehr Pachtzinsverfügungen getroffen als anderswo. Es ist auch möglich, dass in diesen Kantonen die Pachtzinskontrolle in der entsprechenden Fachpresse besonders gut bekannt gemacht worden ist[148].

Die bei der Eidgenössischen Pachtzinskommission eingereichten Beschwerden stammen zu 2/3 von Verpächtern und zu 1/3 von Pächtern. Sowohl von den Verpächter- als auch den Pächterbeschwerden wurden bisher durchschnittlich rund 50 Prozent abgewiesen und ungefähr 50 Prozent teilweise oder ganz gutgeheissen[148].

Als letztes Rechtsmittel steht den Vertragskontrahenten gemäss Art. 6 Abs. 1 Pachtzinsgesetz die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht zur Verfügung. Seit dem am 1. Oktober 1969 in Kraft getretenen revidierten Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 20.

---

145 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse, BBl 1960 II 505.

146 Art. 6 Abs. 3 Pachtzinsgesetz.

147 SR 942.101.

148 Briefliche Auskunft von Herrn H. Meinen, Sekretär der Eidgenössischen Pachtzinskommission in Bern.

Dezember 1968 wurden lediglich sechs Entscheide der Eidgenössischen Pachtzinskommission an das Bundesgericht weitergezogen[148].

Der Pächter kann zum voraus weder auf die kantonalen noch auf die eidgenössischen Rechtsbehelfe verzichten. Eine solche Abrede wäre nach Art. 7 Pachtzinsgesetz nichtig.

G. Zeitpunkt für die Einholung der behördlichen Bewilligung

Das Pachtzinsgesetz statuiert lediglich die beidseitige Pflicht der Vertragsparteien, den Pachtzins behördlich genehmigen zu lassen. Wann der Pachtvertrag der Behörde vorgelegt werden muss, wird im Gesetz nicht ausdrücklich bestimmt.

a) Frühester Zeitpunkt

Der Pachtzins kann der Amtsstelle frühestens dann vorgelegt werden, wenn der übereinstimmende Vertragswille der Kontrahenten in bezug auf den Pachtzins einmal gefasst ist. Damit ist aber nicht gemeint, dass der Pachtzins zahlenmässig unbedingt schon fixiert sein muss. Es genügt, wie wir gesehen haben, wenn er bestimmbar ist. So können sich die Vertragsparteien zum Beispiel geeinigt haben, die konkrete zahlenmässige Festsetzung des Pachtzinses der Behörde im Sinne von Art. 3 des Pachtzinsgesetzes zu überlassen[149].

b) Spätester Zeitpunkt

Das Pachtzinsgesetz enthält auch keine ausdrückliche Bestimmung über den Zeitpunkt, bis zu welchem die Parteien den Pachtzins der Behörde spätestens vorgelegt haben müssen. Dieser Zeitpunkt lässt sich aber dennoch aus Art. 2 und Art. 10 des Pachtzinsgesetzes mittelbar bestimmen. Da der Pächter den Pachtzins im Normalfall auf einen bestimmten Termin zu entrichten hat, stellt

---

149 Breitenmoser F., a.a.O., S. 128.

sich spätestens im Zeitpunkt der Fälligkeit des Pachtzinses die Frage, ob dieser behördlich genehmigt worden ist oder nicht. Fehlt die Genehmigung, dann haben die Vertragsparteien die Bewilligungspflicht nach Art. 2 Pachtzinsgesetz verletzt, und es kommen die Strafbestimmungen und Massnahmen der Art. 10 ff. Pachtzinsgesetz zum Tragen[150].

Zusammenfassend können wir also festhalten, dass die Parteien verpflichtet sind, den Pachtzins vor Eintritt der Fälligkeit der zuständigen Pachtzinsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Dabei ist aber zu beachten, dass die Behörde noch genügend Zeit für die Beurteilung des Gesuches zur Verfügung haben muss.

IV. Bemessung des Pachtzinses

A. Ertragswert als Wertbasis

Art. 3 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse (Pachtzinsgesetz) sieht vor, dass der Pachtzins in der Regel 5 1/2 Prozent des Ertragswertes des Pachtgutes betragen soll.

Handelt es sich um Liegenschaften mit zweckmässig eingerichteten Gebäuden in gutem Zustand und mit überdurchschnittlicher Wirtschaftlichkeit, so kann der Pachtzins auf 6 Prozent des Ertragswertes erhöht werden.

Zum ordentlichen Pachtzins kann ein Zuschlag von höchstens 20 Prozent gewährt werden, wenn schutzwürdige Interessen des Verpächters oder andere wichtige Gründe es rechtfertigen. Der Lage des Pächters ist aber bei der Festsetzung dieses sog. Sozialzuschlages billig Rechnung zu tragen.

Der für ein Heimwesen oder eine Landparzelle zu entrichtende Pachtzins hängt also grundsätzlich nicht von dem vom Verpächter dafür bezahlten Kaufpreis oder seinen Kapitalinvestitionen ab, sondern richtet sich nach der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Pachtobjektes[151]. Der Pächter soll dadurch vor Forderungen des Verpächters, die in einem Missverhältnis zum Wirtschaftsertrag stehen, geschützt werden. Ohne ausgewogenes Verhältnis zwi-

---

150 Breitenmoser F., a.a.O., S. 128 f.
151 Aebi E., 20 Jahre Pachtzinskontrolle, Schweizerische landwirtschaftliche Monatshefte 35 (1957) S. 171 ff.

schen Pachtzins und Ertrag, d.h. bei übersetzten Pachtzinsen, besteht nämlich die Gefahr, dass sich der Pächter allmählich verschuldet und dem wirtschaftlichen Zusammenbruch zusteuert. Andererseits wird durch das Abstellen auf den Ertragswert der Verpächter nicht benachteiligt. Das durchschnittliche Einkommen des Pachtgutes soll in gerechter Weise auf Pächter und Verpächter, auf Arbeit und Kapital verteilt werden[152].

a) Pachtzinssatz von 5 1/2 Prozent

Mit der durch das Bundesgesetz über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechtes vom 6. Oktober 1972 eingeleiteten Revision des Pachtzinsgesetzes erfolgte eine Erhöhung des Pachtzinssatzes von 4 1/2 auf 5 1/2 Prozent[153]. Damit wurde dem stetigen Ansteigen der Kosten für grössere Gebäudereparaturen, die bekanntlich vom Verpächter getragen werden müssen[154], Rechnung getragen[155].

Trotz dieser erst kürzlich erfolgten Erhöhung, darf der heute geltende Pachtzinssatz von 5 1/2 bzw. 6 Prozent für den Pächter im Talgebiet als recht vorteilhaft angesehen werden. Von Verpächterseite hört man daher nicht selten den Vorwurf, dass die auf diesen Ansätzen beruhenden Pachtzinse nicht ausreichen würden, die gesamten Verpächterkosten zu tragen. Eine erneute Anpassung an die heute geltenden Verhältnisse brächte nicht nur eine gerechtere Lösung, sondern würde sich zudem auch für die Pächter vorteilhafter auswirken, da die notwendigen Investitionen für die Erhaltung und den Ausbau des Pachtbetriebes vom Verpächter viel eher vorgenommen werden, wenn er einen seinen Anstrengungen und Aufwendungen angemessenen Pachtzins erhält. Ausserdem könnte damit sicherlich auch der heute bereits bedenkliche Ausmasse annehmenden parzellenweisen Verpachtung ganzer Heimwesen entgegengewirkt werden[156].

---

152 Aebi E., a.a.O., S. 171 f.
153 AS 1973 I 100.
154 Art. 278 OR.
155 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechts vom 29. April 1970, BBl 1970 I 827 f.
156 Fünfter Landwirtschaftsbericht des Bundesrates vom 22. Dezember 1976 (Bern 1976) S. 78.

Bei der Würdigung des heute geltenden Pachtzinssatzes von 5 1/2 Prozent muss zuerst einmal von der Umschreibung des Ertragswertes ausgegangen werden. Unter dem Ertragswert versteht man nämlich die zu 4 Prozent kapitalisierte Landgutsrente[157], welche das Pachtobjekt bei landesüblicher Bewirtschaftung im Mittel einer längeren Zeitspanne abgeworfen hat[158].

Dem Verpächter bliebe also, wenn er den Betrieb selber bewirtschaften würde, im Mittel der Jahre eine Landgutsrente von 4 Prozent des Ertragswertes. So wird im Pachtzins zunächst einmal eine normale Landgutsrente von 4 Prozent des Ertragswertes berücksichtigt.

Bei der Verpachtung hat nun aber der Verpächter für gewisse Kosten (grössere Gebäudereparaturen, Objektsteuern, Gebäudeversicherungen, Amortisation des Landgutkapitals) weiterhin aufzukommen. Für diese Aufwendungen wird ein Durchschnittswert von 2 1/2 Prozent des Ertragswertes einkalkuliert. Will man den Verpächter bei der Verpachtung nicht schlechter stellen, als bei der Eigenbewirtschaftung, dann muss der Pächter nebst der Landgutsrente noch 2 1/2 oder insgesamt 6 1/2 Prozent des Ertragswertes als Pachtzins bezahlen[159].

Eine solche Gleichstellung ist aber nicht gerechtfertigt, denn mit der Verpachtung wird der Pächter zum Unternehmer, der demzufolge auch das Erfolgsrisiko zu tragen hat. Für dieses Risiko soll dem Pächter billigerweise ein Teil, nämlich 1 Prozent der Landgutsrente zukommen, so dass sich der Pachtzins schliesslich auf 5 1/2 Prozent des Ertragswertes beläuft[160].

b) Erhöhung des Pachtzinssatzes auf 6 Prozent

Bei Pachtobjekten mit zweckmässig eingerichteten Gebäuden in gutem Zustand und mit überdurchschnittlicher Wirtschaftlichkeit kann der Pachtzins auf 6

---

157 Vgl. zu diesem Begriff hinten § 4 IV. B. a) bb).

158 Bundesratsbeschluss über die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften (Eidgenössisches Schätzungsreglement) vom 28. Dezember 1951, AS 1951 1289, Art. 10 Abs. 1.

159 Vor der Revision von 1972 betrug der entsprechende Kostensatz 1 1/2 Prozent des Ertragswertes.

160 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse vom 19. Juli 1960, BBl 1960 II 503.

Prozent des Ertragswertes erhöht werden[161]. Diese Erhöhung des Pachtzinssatzes um 1/2 Prozent darf dem Pächter ohne weiteres zugemutet werden; denn rationell angeordnete und eingerichtete Gebäulichkeiten erleichtern den Wirtschaftsablauf[162].

c) Zuschlag zum ordentlichen Pachtzins bis zu 20 Prozent

Wenn schutzwürdige Interessen des Verpächters oder andere wichtige Gründe vorliegen, kann zum ordentlichen Pachtzins ein Zuschlag bis höchstens 20 Prozent bewilligt werden. Die zuständige Pachtzinsbehörde muss bei der Festsetzung dieses Sozialzuschlages die Vermögenslage des Pächters mitberücksichtigen[163].

Die Behörde hat nach dem Wortlaut des Gesetzes einen relativ grossen Spielraum, denn sie kann ganz allgemein beim Vorhandensein von wichtigen Gründen den Zuschlag gewähren. Trotzdem muss bei der Prüfung, ob tatsächlich ein wichtiger Grund vorliegt, ein strenger Massstab angelegt werden, denn die Bewilligung des Zuschlages muss eine Ausnahme darstellen.

Der Pächter ist vor missbräuchlicher Anwendung dieser Norm gewissermassen dadurch geschützt, dass ein allfälliger Sozialzuschlag nach oben begrenzt ist (20 Prozent) und dass der Lage des Pächters billig Rechnung zu tragen ist. Es wäre natürlich unhaltbar, wollte man sozial prekäre Verhältnisse des Verpächters, unter Missachtung dieser Grenzen, durch übersetzte Pachtzinse sanieren[164].

Der Sozialzuschlag darf aber auch nicht dazu dienen, den Verpächter für die in den letzten Jahren stark angestiegenen Gesamtlasten besser zu entschädigen. Diese Lasten sollen ja, wie wir festgestellt haben, durch die im Pachtzinssatz einkalkulierten 2 1/2 Prozent des Ertragswertes abgegolten werden[165].

Ein wichtiger Grund, der einen Zuschlag rechtfertigen würde, kann beispielsweise bei aussergewöhnlichen, aber im Interesse des Pächters vor-

---

161 Art. 3 Abs. 2 Pachtzinsgesetz.
162 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechts vom 29. April 1970, BBl 1970 I 828.
163 Art. 3 Abs. 2 Pachtzinsgesetz.
164 Sten Bull NR 1960 712 (Zeller).
165 Sten Bull StR 1972 602 (Furgler).

genommenen baulichen Verbesserungen vorliegen, soweit deren Verzinsung und Amortisation durch den geschuldeten Pachtzins nicht in befriedigendem Masse möglich ist[166].

B. Berechnung und Schätzung des Ertragswertes

a) Berechnung des Ertragswertes

Art. 3 Abs. 1 des Pachtzinsgesetzes verweist für die Bestimmung des Ertragswertes auf Art. 6 des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1940 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (Entschuldungsgesetz)[167] sowie auf die entsprechenden Ausführungsvorschriften.

Art. 6 Abs. 1 des Entschuldungsgesetzes bestimmt, dass der Schätzung von Heimwesen und Liegenschaften der Ertragswert zugrunde zu legen sei, der bei landesüblicher Bewirtschaftung in einer der Schätzung vorausgegangenen längeren Zeitspanne durchschnittlich zu 4 Prozent verzinst werden konnte.

In Art. 6 Abs. 2 Entschuldungsgesetz erhält der Bundesrat den Auftrag, die allgemeinen Vorschriften über die Schätzung zu erlassen. Gestützt auf diese Bestimmung schuf der Bundesrat den Beschluss über die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften (Eidgenössisches Schätzungsreglement) vom 28. Dezember 1951[168].

An dieser Stelle muss erwähnt werden, dass für die Schätzung grundsätzlich auch auf eine kantonale Bewertung abgestellt werden darf, wenn diese nach allgemein gültigen kantonalen Grundsätzen durchgeführt wurde. Kantonale Normen, die für die amtliche Schätzung herangezogen werden, müssen vom Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement anerkannt sein[169]. Ergeben sich aber aufgrund der kantonalen Schätzungsnormen wesentlich hö-

---

166 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse vom 19. Juli 1960, BBl 1960 II 504.
167 SR 211.412.12.
168 AS 1951 1287 ff.
169 Eidgenössisches Schätzungsreglement, a.a.O., Art. 5.

here Werte als nach den Normen des Bundes, dann ist ausdrücklich auf das Eidgenössische Schätzungsreglement abzustellen[170].

Die im Eidgenössischen Schätzungsreglement angeführte Umschreibung des Ertragswertes lautet folgendermassen:

"Als Ertragswert einer Liegenschaft oder eines Heimwesens gilt die zu 4 Prozent kapitalisierte Landgutsrente, welche die Liegenschaft oder das Heimwesen bei landesüblicher Bewirtschaftung im Mittel einer längeren Zeitspanne abgeworfen hat[171]."

Diese Definition des Ertragswertes enthält einzelne Elemente, die noch der näheren Betrachtung bedürfen.

aa) Kapitalisierungssatz von 4 Prozent

Der auf 4 Prozent festgelegte Kapitalisierungssatz entspricht nach dem Willen des Gesetzgebers von 1936 dem langjährigen und stabilen Zinsfuss für erste Hypotheken[172]. Es liegt auf der Hand, dass die Höhe dieses Kapitalisierungssatzes der heutigen Zinsentwicklung nicht mehr gerecht wird. Auf die Einzelheiten kommen wir im Abschnitt über die gegenwärtigen Revisionsbestrebungen auf dem Gebiete der Schätzungsgrundlagen noch zu sprechen[173].

bb) Landgutsrente (LGR)

Was unter der Landgutsrente zu verstehen ist, wird in Art. 10 Abs. 2 des Eidgenössischen Schätzungsreglementes kurz umschrieben. Danach wird sie bestimmt durch den Rohertrag, vermindert um den Betriebsaufwand (darin inbegriffen die Lohnansprüche für die eigenen Arbeitskräfte) sowie den Zinsanspruch für das Pächterkapital (lebendes und totes Inventar sowie Vorräte).

Unter Rohertrag versteht man das Ergebnis der wirtschaftlichen Tätigkeit, die während eines Jahres auf dem Heimwesen ausgeübt wird und sich ausdrückt "in der Menge und dem Werte der durch diese Tätigkeit neu erzeugten und dem Mehrwerte der veredelten, durch Tausch erworbenen oder

---

170 Art. 3 Abs. 1 Satz 2 Pachtzinsgesetz.
171 Eidgenössisches Schätzungsreglement, a.a.O., Art. 10 Abs. 1.
172 Sten Bull StR 1977 578 (Krauchthaler).
173 Vgl. hinten §4 IV. C. b) aa).

auch nur neu geschätzten Vermögensbestandteile. Roherträge eines Zweiges der Landwirtschaft, welche in einem andern Zweige veredelt worden sind, erscheinen nur in ihrem Endwert im Rohertrag (z. B. verfüttertes Heu als Milch und Fleisch)[174]."

Mit Betriebsaufwand sind die Opfer gemeint, die zur Erzielung eines Rohertrages aufgebracht werden müssen. Zu diesen Aufwendungen zählt man einmal die Amortisationen, die Vorräte- und Feldinventarabnahmen, dann die Betriebskosten und den ganzen Arbeitsaufwand[175].

Wie bereits angedeutet, versteht man unter dem Zinsanspruch des Pächterkapitals die Verzinsung des lebenden und toten Inventars sowie der Vorräte des Pächters.

Damit erweist sich die Landgutsrente als ein Subtraktionsergebnis, das in einem Zahlenbeispiel etwa folgendermassen dargestellt werden kann:

Rohertrag	Fr.	7'616.-- pro ha
- Betriebskosten und Abschreibung	Fr.	3'625.--
Betriebseinkommen	Fr.	3'991.--
- ausbezahlte Löhne und Lohnanspruch für eigene Arbeit und Arbeit der Angehörigen	Fr.	3'270.--
Reinertrag	Fr.	721.--
- Zins für das Pächterkapital	Fr.	331.--
Landgutsrente (LGR)	Fr.	390.--

cc) Landesübliche Bewirtschaftung

Der Ertragswert soll dem objektiven Wert des bewirtschafteten Kulturbodens entsprechen. Es wird daher von jenem Wert ausgegangen, den der Boden für

174 Jaggi E., Methodik und Technik der Ertragswertschätzung landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke (Brugg 1945) S. 43.
Vgl. dazu auch: Howald O., ABC für Agrarpolitik und Agrarwirtschaft (Brugg 1951) S. 51.

175 Jaggi E., a.a.O., S. 43.
Howald O., a.a.O., S. 13 f.

jeden Bewirtschafter mit durchschnittlichen Qualitäten besitzt. In diesem Sinne erweist sich der Ertragswert als eine objektivierte Grösse[176].

dd) Im Mittel einer längeren Zeitspanne

Wir haben gesehen, dass bei der Berechnung des Ertragswertes auf die Landgutsrente abgestellt wird, die während einer längeren Zeitspanne durchschnittlich erzielt werden konnte.

Gemäss Art. 10 Abs. 3 des Eidgenössischen Schätzungsreglements versteht man unter der erwähnten längeren Zeitspanne bis zum Erlass abweichender Bestimmungen die Periode von 1946 bis 1965.

Es wird also bei der Ermittlung des Ertragswertes auf die Erträgnisse der Vorjahre zurückgegriffen. Damit sind Schätzungsmethoden, welche ganz oder auch nur teilweise gegenwärtige und zukünftige Gegebenheiten berücksichtigen, von vorneherein ausgeschlossen[177].

b) Schätzung des Ertragswertes

aa) Schätzungsgrundlagen

Die Grundlagen für die Bewertung von landwirtschaftlichen Liegenschaften und Heimwesen liefern die Buchhaltungserhebungen des Schweizerischen Bauernsekretariates. Durch eine Aufteilung der buchführenden landwirtschaftlichen Betriebe nach ihrer Lage, Grösse und Struktur gelangt man anhand der Betriebsergebnisse zu einer Uebersicht über die landwirtschaftlichen Ertrags- und Existenzmöglichkeiten in den verschiedenen Landesgegenden der Schweiz[178].

---

176 Kaufmann U., Die Besteuerung der landwirtschaftlichen Betriebe und Grundstücke nach dem Ertragswert (Diss. Freiburg 1949) S. 41.

177 Botschaft des Bundesrates betreffend Aenderung des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 11. Mai 1977, BBl 1977 II 623.

178 Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften, Anhang zum Eidgenössischen Schätzungsreglement, Ausgabe 1970 (Bern 1970) S. 8 f.

bb) Schätzungsmethoden

Für die Schätzung des Ertragswertes sind im Laufe der Zeit verschiedene Methoden entwickelt worden. Die wichtigsten von ihnen werden in der Folge kurz beschrieben. Auf Einzelheiten kann dabei nicht eingegangen werden, da dies den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde.

aaa) Rohertragsmethode

Dieses Schätzungsverfahren, das von Ernst Laur entwickelt worden ist, ermöglicht uns, das landwirtschaftliche Heimwesen als wirtschaftliche Einheit zu schätzen und stellt dabei auf den natürlichen Ertrag ab.

Die landwirtschaftlichen Betriebe werden nach Betriebsform und -grösse in verschiedene Gruppen eingeteilt. Das Schweizerische Bauernsekretariat berechnete anhand von zahlreichen Buchhaltungsabschlüssen für jede Betriebsgruppe die durchschnittlichen Roherträge und Ertragswerte je Hektar. In jeder Betriebsgruppe zeichnete sich zwischen dem Rohertrag und dem Ertragswert ein bestimmtes Verhältnis ab. Mit Hilfe der errechneten Verhältniszahl (Ertragswertfaktor) kann nun, sobald der Rohertrag mit den verfügbaren Unterlagen zuverlässig geschätzt worden ist, der dazugehörige Ertragswert eines Pachtobjektes bestimmt werden[179].

Die mittleren Ertragswerte und Roherträge sowie die dazugehörenden Ertragswertfaktoren der buchführenden Vergleichsbetriebe sind in der Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften ("Schätzungsanleitung") zusammengestellt.

Die Multiplikation des Rohertrages des zu schätzenden Objektes mit dem Ertragswertfaktor derjenigen Betriebsgruppe, in welche das Pachtobjekt entsprechend seiner Grösse und Betriebsnutzung einzuordnen ist, ergibt den unbereinigten Ertragswert[180]. Dieser muss unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse des Schätzungsobjektes durch allfällige Zuschläge oder Abzüge noch korrigiert werden. Besonderheiten, die hier in Rechnung gezogen werden, sind zum Beispiel bessere oder schlechtere Arrondierung und

179 Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften, a.a.O., S. 9 f.

180 Hammer H., Die Eingriffe des Bundes in die landwirtschaftliche Pacht (Diss. Bern 1947) S. 100.

Oberflächengestaltung oder abweichender Zustand der Gebäulichkeiten (immer bezogen auf die Verhältnisse der Vergleichsbetriebe)[181].

Der so bereinigte Ertragswert gilt als Ertragswert im Sinne des Gesetzes[182].

Die Rohertragsmethode wird heute für einen grossen Teil der Landwirtschaftsbetriebe und Liegenschaften angewandt. Von den bis heute entwickelten Schätzungsmethoden darf sie als die zuverlässigste betrachtet werden.

bbb) Punktierverfahren

Wo die Anwendung der Rohertragsmethode wegen ungenügender Buchhaltungserhebungen und statistischer Unterlagen ausgeschlossen ist, wird der massgebende Ertragswert von landwirtschaftlichen Heimwesen und Parzellen nach einem Punktierverfahren ermittelt[183].

Auf diese Schätzungsmethode ist man besonders bei Berg- und Weidebetrieben unserer Alpen sowie bei speziellen Kulturen, wie beim Reb- und Waldbau, angewiesen.

Die den Ertragswert beeinflussenden Faktoren werden mit Noten von beispielsweise 5 bis 1 bewertet. Durch Einsetzen der Gesamtpunktzahl eines bestimmten Schätzungsobjektes in einen dafür ausgearbeiteten Wertrahmen, lässt sich der gesuchte Ertragswert ermitteln[184].

Die Punktierung der Bodenqualität und Grasnarbe bei Weiden sieht z. B. folgendermassen aus:

sehr günstig	5 (Punkte)
günstig	4
mittel	3
ungünstig	2
sehr ungünstig	1

---

181 Borel/Neukomm, Das bäuerliche Erbrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Brugg 1954) S. 117.

182 Botschaft betreffend Aenderung des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 11. Mai 1977, BBl 1977 II 619.

183 Schätzungsanleitung, a.a.O., S. 8.

184 Schätzungsanleitung, a.a.O., S. 50.

Das Punktierverfahren stützt sich auf umfassende Reinertragsberechnungen, die zur Schaffung eines Schätzungsrahmens führten, der alle Extreme des zu schätzenden Objektes in sich schliesst. So entspricht der Maximalwert des Wertrahmens der erzielbaren Höchstpunktzahl[185].

Die Anleitung für die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften (Schätzungsanleitung) beschreibt nur die beiden bereits genannten Schätzungsmethoden in ihrer praktischen Anwendung. Der Vollständigkeit halber seien aber noch drei weitere Verfahren angeführt, obwohl deren praktische Bedeutung heute eher gering ist.

ccc) Reinertragsmethode

Erste Voraussetzung für die Durchführung der Reinertragsmethode ist eine geordnete Buchhaltung des landwirtschaftlichen Objektes, aus welcher die Posten ersichtlich sind, die für die Ermittlung des Ertragswertes benötigt werden.

Liegt eine solche Buchhaltung vor, dann wird zuerst einmal vom Rohertrag der Betriebsaufwand abgezogen. Das Ergebnis dieser Subtraktion stellt den Reinertrag des landwirtschaftlichen Betriebes dar. Kapitalisiert man diesen Reinertrag zu einem normalen Zinsfuss, dann erhält man den sog. totalen Ertragswert. Zieht man nun von diesem Betrag noch das Pächterkapital (Vieh, Geräte, Maschinen, Vorräte usw.) ab, so bleibt als Restbetrag der gesuchte Ertragswert des Landwirtschaftsbetriebes übrig[186].

Der grosse Nachteil der Reinertragsmethode liegt darin, dass nicht nur der Rohertrag, sondern auch alle Posten des Aufwandes (Betriebskosten, Amortisationen, Arbeitsaufwand usw.) geschätzt werden müssen. Die Erfahrung hat aber gezeigt, dass gerade die Ermittlung dieser Aufwendungen mit Schwierigkeiten und meist grossen Ungenauigkeiten verbunden ist. Selbst kleine Fehler in der Berechnung des Reinertrages können sich durch die Kapitalisierung (Multiplikation mit einem Faktor von ca. 20) im Endergebnis recht empfindlich auswirken[187]. Es sei in diesem Zusammenhang auf das eindrückliche Zahlenbeispiel von Borel verwiesen[188].

---

185 Borel/Neukomm, a.a.O., S. 118.
186 Borel A., Das bäuerliche Erbrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Brugg 1925) S. 69.
187 Jaggi E., a.a.O., S. 44.
188 Borel A., a.a.O., S. 69.

Es ist verständlich, dass die erwähnten Schwierigkeiten und Fehlerquellen dazu geführt haben, dass die Reinertragsmethode zur Ermittlung des Ertragswertes heute kaum mehr herangezogen wird.

ddd) Methode der Pachtzinskapitalisierung[189]

Bei der Durchführung dieser Methode muss vorerst der durchschnittliche Pachtzins einer Liegenschaft entsprechend den ortsüblichen Ansätzen sowie der speziellen Betriebsstruktur ermittelt werden.

Von diesem Pachtzins wird dann ein bestimmter Betrag für Amortisationen, Reparaturen, Versicherungen und eventuell für Steuern abgezogen.

Diesem Subtraktionsergebnis zugezählt wird der dem Pächter normalerweise zufallende Anteil an der Landgutsrente. Damit erhalten wir die effektive Rente der Liegenschaft.

Durch Kapitalisation dieser Rente zum landesüblichen Zinssatz ergibt sich der gesuchte Ertragswert.

Auch dieses Verfahren ist mit zahlreichen Schwierigkeiten und Fehlerquellen verbunden und wird daher in der heutigen Praxis ebenfalls kaum mehr angewandt.

eee) Subsidiäre Methode des Art. 618 Abs. 2 ZGB

Art. 618 Abs. 2 ZGB bestimmt, dass bei ungenügend bekanntem Ertragswert angenommen werden soll, dieser betrage drei Viertel des Verkehrswertes. Diese Bestimmung ist längst überholt und sollte konsequenterweise aus dem ZGB gestrichen werden. Heute ist man sich nämlich darüber einig, dass der Pachtzins nur aufgrund eines wirklich zuverlässig ermittelten Ertragswertes berechnet werden darf[190].

---

189 Borel A., a.a.O., S. 72.

190 Kaufmann O.K., Das neue ländliche Bodenrecht der Schweiz (St. Gallen 1946) S. 140 Anm. 5.
Hammer H., a.a.O., S. 98.

C. Revisionsbestrebungen für die Schätzungsgrundlagen

a) Allgemeines

Am 3. Oktober 1974 reichte Nationalrat Schnyder als Sprecher bäuerlicher Kreise ein von 18 weiteren Ratsmitgliedern unterzeichnetes Postulat ein, in welchem der Bundesrat eingeladen wurde, die heute geltende Schätzungsmethode für landwirtschaftliche Heimwesen und Liegenschaften auf ihre Revisionsbedürftigkeit hin zu untersuchen. Das Postulat ist am 2. Dezember 1974 vom Nationalrat angenommen und dem Bundesrat überwiesen worden[191].

Am 6. März 1975 setzte das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement eine entsprechende Expertenkommission ein. Diese kam nach eingehender Prüfung der gegenüber dem heutigen Schätzungssystem erhobenen Einwände und der von verschiedenen Seiten vorgebrachten Aenderungsvorschläge zur Auffassung, dass eine grundlegende Revision des Eidgenössischen Schätzungsreglementes und der Schätzungsanleitung in die Wege zu leiten sei, was jedoch vordringlich eine Aenderung von Art. 6 des Entschuldungsgesetzes (LEG) erfordere[192].

Die Revision von Art. 6 LEG ist deshalb vordringlich, weil dieser Artikel die Grundlage der zu revidierenden Schätzungsnormen (Schätzungsreglement und Schätzungsanleitung) darstellt und eine Inkraftsetzung derselben erst möglich sein wird, wenn der geänderte Art. 6 des Entschuldungsgesetzes in Kraft ist.

Bundesrat Kurt Furgler umschrieb die schwerwiegenden Mängel, die den heute geltenden Schätzungsnormen vorgeworfen werden, vor dem Ständerat in folgenden 7 Punkten[193]:

"1. Mangelnde Aktualität des Ertragswertes; dies wegen der viel zu weit in die Vergangenheit zurückreichenden Bemessungsperiode, praktisch bis in die Kriegszeit und in die Nachkriegszeit hinein (rund 20 Jahre).

---

191 Botschaft des Bundesrates betreffend Aenderung des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 11. Mai 1977, BBl 1977 II 621.

192 Begleitschreiben des Eidg. Justiz- und Polizeidepartementes zum Vernehmlassungsentwurf der Teilrevision des Entschuldungsgesetzes vom 27. September 1976.

193 Sten Bull StR 1977 579 (Furgler).

2. Diskrepanz zwischen dem Kapitalisierungssatz von 4 Prozent und der allgemeinen Zinsentwicklung ... .

3. Widerspruch zwischen der für Klein- und Bergbetriebe sinkenden Tendenz und der für die mittleren und grösseren Talbetriebe stagnierenden Tendenz der Ertragswerte ... .

4. Zunehmende Schwierigkeiten bei der Anwendung der Rohertragsmethode, insbesondere bei den Spezialbetrieben.

5. Ungenügende Differenzierung zwischen Betrieben mit guten Bedingungen und solchen mit schlechten Bedingungen.

6. Zu hohe Ertragswerte, weil bei der Berechnung der Landgutsrente zu niedrige Gebäudeamortisationen bzw. keine Rückstellungen für künftige Investitionen im Aufwand enthalten sind.

7. Eine Art Teufelskreis in dem Sinne, dass der geschlossene Kreislauf Ertragswert - Uebernahmewert - Inventarwert - Ertragswert einmal in diesem Kreislauf befindliche Fehler gar nicht mehr ausmerzen lasse ... ."

b) Revision des Art. 6 Entschuldungsgesetz (LEG)

Der Artikel 6 Abs. 1 des Entschuldungsgesetzes umschreibt den Ertragswert bekanntlich als dasjenige Kapital, welches bei landesüblicher Bewirtschaftung während einer längeren Zeitspanne (Bemessungsperiode) zu durchschnittlich 4 Prozent (Kapitalisierungssatz) verzinst werden kann.

Das Eidgenössische Schätzungsreglement vom 28. Dezember 1951 in der Fassung vom 14. Dezember 1970 bestimmt in Art. 10 Abs. 3 die Periode von 1946 bis 1965 als massgebliche Bemessungszeitspanne.

An dieser Umschreibung des Ertragswertes wird vor allem bemängelt, dass sie den tiefgreifenden und raschen Aenderungen der Produktions-, Struktur- und Preisverhältnisse in der Landwirtschaft nicht genügend Rechnung trage und daher überholt sei.

Vor allem zwei Elemente der Definition des Ertragswertes werden also stark kritisiert: der Kapitalisierungssatz und die Bemessungsperiode.

aa) Kapitalisierungssatz

aaa) Geltende Regelung

Der heute geltende Kapitalisierungssatz beträgt 4 Prozent. Er entspricht nach dem Willen des Gesetzgebers von 1936 dem Zinssatz für erste Hypotheken[194].

bbb) Notwendigkeit einer Aenderung

Der feste Kapitalisierungssatz von 4 Prozent ist heute überholt, denn in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren sind das allgemeine Zinsniveau und infolgedessen auch die Hypothekarzinse bis vor kurzem dauernd angestiegen. Der durchschnittliche Satz für Althypotheken betrug für die Periode 1965 bis 1974 4,86 Prozent und für die Periode 1970 bis 1974 sogar 5,29 Prozent. Auch wenn die Zinssätze heute eine sinkende Tendenz aufweisen, muss doch auch in Zukunft mit periodischen Schwankungen sowohl nach oben als auch nach unten gerechnet werden[194].

ccc) Revisionsvorschlag

Bei der neuen Regelung des Kapitalisierungssatzes soll auch wieder, wie dies ursprünglich schon der Fall war, vom Zinssatz für erste Hypotheken ausgegangen werden.

Ausserdem will man in der zukünftigen Fassung des Art. 6 LEG auf die zahlenmässige Verankerung des anwendbaren Kapitalisierungssatzes verzichten. Das hat den Vorteil, dass bei der Anpassung des Satzes an die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse nicht jedesmal eine aufwendige Gesetzesrevision vorgenommen werden muss. Im Gesetz soll nur noch der Grundsatz für die Satzbestimmung festgehalten werden. Der Bundesrat würde dann den jeweils gültigen Satz zahlenmässig im Eidgenössischen Schätzungsreglement festlegen. Durch periodisch vorzunehmende Revisionen könnte der Satz den jeweils herrschenden Kapitalmarktverhältnissen angeglichen werden.

---

194 Botschaft betreffend Aenderung des BG über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 11. Mai 1977, BBl 1977 II 622.

Es wird aus diesem Grunde vorgeschlagen, den festen Kapitalisierungssatz von 4 Prozent aus Art. 6 LEG zu streichen und an seiner Stelle den Ausdruck "Zinssatz für erste Hypotheken" aufzunehmen. In Absatz 3 würde der Bundesrat die Kompetenz erhalten, den für die Berechnung des Ertragswertes massgeblichen Zinssatz zahlenmässig festzusetzen[195].

Was unter dem Zinssatz für erste Hypotheken zu verstehen ist, ist genügend klar. Es existieren über diesen Zinssatz zuverlässige Statistiken[195].

Der Bundesrat wird bei der Festsetzung des Kapitalisierungssatzes für erste Hypotheken von einem schweizerischen Mittel ausgehen. Er wird nicht einfach wegen jeder kleinsten Veränderung des Hypothekarzinssatzes den Zinssatz für die Berechnung des Ertragswertes anpassen. Es sollen durch die neue Regelung vor allem längerfristige Diskrepanzen vermieden werden können, ohne dass eine Gesetzesrevision in die Wege geleitet werden muss[196].

bb) Bemessungsperiode

aaa) Geltende Regelung

Wie einleitend bereits festgestellt, wird für die in Art. 6 LEG vorgeschriebene "längere Zeitspanne" auf die Periode von 1946 bis 1965 abgestellt[197].

bbb) Notwendigkeit einer Aenderung

Heute wird bei der Ermittlung des Ertragswertes eine sehr weit in die Vergangenheit zurückgehende Bemessungsgrundlage berücksichtigt. Es werden damit Werte in Rechnung gezogen, die im Zeitpunkt der Bemessung zum Teil keinen Aussagewert mehr besitzen, da wir heute unter Umständen vor ganz anderen Landwirtschaftsstrukturen und Produktionsverhältnissen stehen als noch vor dreissig Jahren. Den auf dieser Grundlage geschätzten Ertrags-

---

195 Begleitbericht zum Vorentwurf für eine Aenderung des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1940 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen, S. 13 ff.

196 Sten Bull StR 1977 580 (Furgler)

197 Eidgenössisches Schätzungsreglement, a.a.O., Art. 10 Abs. 3.

werten fehlt wegen der zu weit zurückliegenden Bezugsperiode die wünschenswerte Aktualität[198].

ccc) Revisionsvorschlag

Der Bundesrat und die Expertenkommission schlagen grundsätzlich eine kürzere Bemessungsperiode vor. Es ist von einer Zeitspanne von ungefähr acht Jahren die Rede[199].

Auch in bezug auf die Bemessungsperiode soll, um zukünftige Gesetzesrevisionen nach Möglichkeit zu vermeiden, im Gesetz lediglich der Grundsatz der Bemessung ausgesprochen werden, während die jeweils tatsächlich geltende Bemessungsperiode weiterhin vom Bundesrat im Schätzungsreglement festgelegt werden müsste[200].

Die neue Umschreibung der Bemessung soll so abgefasst sein, dass alle denkbaren Berechnungsmethoden für die Ermittlung des Ertragswertes darin Platz finden. Es sollen also mit anderen Worten nicht nur Erfahrungswerte der Vergangenheit, sondern eventuell auch zukünftige Werte mitberücksichtigt werden können[201].

Die Schätzung des zukünftigen Ertragswertes ist zwar mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden, da die künftige Entwicklung nur mit grosser Unsicherheit vorausgesagt werden kann[202]. Dennoch kann es, besonders bei neuen Betriebsformen, für welche noch keine Buchhaltungsgrundlagen vorhanden sind, angezeigt sein, bei der Ertragswertberechnung ganz oder teilweise auf Vorkalkulationen abzustellen[203].

---

198 Späti H. P., Der Ertragswert im schweizerischen Agrarrecht; Bedeutung und Neukonzeption, Blätter für Agrarrecht (1976) S. 83.

199 Sten Bull StR 1977 580 (Furgler).

200 Begleitbericht zum Vorentwurf für eine Aenderung des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1940 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen, S. 18 f.

201 Botschaft betreffend Aenderung des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 11. Mai 1977, BBl 1977 II 623. Begleitbericht zum Vorentwurf für eine Aenderung des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1940 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen, S. 18 f.

202 Späti H. P., a. a. O., S. 83.

203 Botschaft betreffend Aenderung des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen vom 11. Mai 1977, BBl 1977 II 623.

Der Bundesrat und die Expertenkommission schlagen aus den angeführten Gründen vor, auf das Erfordernis der "vorausgegangenen längeren Zeitspanne" zu verzichten und statt dessen die Umschreibung "im Durchschnitt mehrerer Jahre" einzuführen[204].

c) Neuer Art. 6 des Entschuldungsgesetzes

Der vom Bundesrat und der Expertenkommission vorgeschlagene neue Art. 6 Abs. 1 und 3 LEG hat nun folgenden Wortlaut:

"Der Schätzung von Heimwesen und Liegenschaften ist der Ertragswert zugrunde zu legen, der bei landesüblicher Bewirtschaftung im Durchschnitt mehrerer Jahre zum Zinssatz für erste Hypotheken verzinst werden kann.

Der Bundesrat bestimmt den Zinssatz für die Berechnung des Ertragswertes und erlässt die allgemeinen Vorschriften über die Schätzung."

Dieser Gesetzesentwurf wurde im Ständerat am 6. Oktober 1977 und im Nationalrat am 16. Januar 1978 beraten und einstimmig angenommen. Damit wurde die Grundlage für die Revision der Schätzungsnormen, nämlich des Schätzungsreglementes und der Schätzungsanleitung, geschaffen. Die umfangreichen und schwierigen Revisionsarbeiten hätten bis Anfang 1978 abgeschlossen sein sollen. Dieses zeitliche Ziel konnte aber nicht erreicht werden.

Mit der Revision von Art. 6 LEG stellt sich fast zwangsläufig auch das Problem der Anpassung von Art. 3 Abs. 1 und 2 des Pachtzinsgesetzes. Wegen des engen Zusammenhanges zwischen dem Pachtzinssatz und dem für die Ertragswertberechnung massgeblichen Kapitalisierungssatz sucht man ebenfalls nach einer Neuformulierung dieses Artikels. Der Schweizerische Bauernverband und der Schweizerische Pächterverband schlagen in diesem Zusammenhang folgende Gesetzesformulierung vor[205]:

---

204 Begleitbericht zum Vorentwurf für eine Aenderung des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1940 für die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen, S. 19.

205 Anderegg R., Der Pächter als Bauer, seine landwirtschaftliche Bedeutung und seine Stellung im Agrarrecht, Vortrag vom 18. Februar 1977 anlässlich der Delegiertenversammlung des Ostschweizerischen Pächterverbandes (Manuskript Handelshochschule St. Gallen 1977) S. 21.

"Für die Bestimmung des Pachtzinses massgebend sind der Ertragswert, ermittelt nach den Vorschriften von Art. 6 des Bundesgesetzes über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen, und ein vom Bundesrat festgesetzter Prozentsatz.

Die Festsetzung des massgeblichen Prozentsatzes richtet sich nach dem der Ertragswertberechnung zugrunde gelegten Zinssatz für erste Hypotheken, vermindert um einen Viertel sowie nach den durchschnittlichen, in Prozenten des Ertragswertes ausgedrückten Aufwendungen des Verpächters für Gebäude und Einrichtungen (Abschreibungen, Reparaturen, Versicherung)."

d) Revision des Schätzungsreglementes und der Schätzungsanleitung

Neben der bereits behandelten notwendigen Erneuerung des Art. 6 LEG sind auch die übrigen Schätzungsgrundlagen (Schätzungsreglement und Schätzungsanleitung) weitgehend revisionsbedürftig. Das Schwergewicht liegt auf der Neuordnung der Ermittlung der Landgutsrente und damit des Ertragswertes (Umstellung auf die faktorproportionale Berechnungsweise) und der Neugestaltung der Ertragswertschätzung (Verzicht auf die Rohertragsmethode und Einführung einer durchgehend getrennten Bewertung von Boden und Gebäuden). Bei der Neukonzeption der Schätzungsgrundlagen soll auch weiterhin am Ertragswert als Wertmassstab festgehalten werden[206].

aa) Neuordnung der Berechnung der Landgutsrente: Umstellung auf die faktorproportionale Berechnungsmethode

Nach massgebender Praxis gilt als Ertragswert die zu 4 Prozent kapitalisierte Landgutsrente, die eine Liegenschaft oder ein Heimwesen bei landesüblicher Bewirtschaftung im Mittel einer längeren Zeitspanne abgeworfen hat[207].

Die Landgutsrente wird ermittelt, indem man vom Rohertrag den Betriebsaufwand und den Zinsanspruch für das Pächterkapital subtrahiert[208].

---

206 Späti H.P., a.a.O., S. 82 f.
207 Eidgenössisches Schätzungsreglement, a.a.O., Art. 10 Abs. 1.
208 Eidgenössisches Schätzungsreglement, a.a.O., Art. 10 Abs. 2.

Die Höhe der auf diese Weise errechneten Landgutsrente fällt verständlicherweise je nach dem beim Posten "Betriebsaufwand" eingesetzten Lohnanspruch verschieden aus. Es handelt sich dabei aber nicht etwa um eine tatsächliche, sondern um eine kalkulierte Grösse. Das Einsetzen der vollen Lohnansprüche führt bei Betrieben mit stark unterparitätischem Erfolg – es betrifft dies namentlich Klein- und Bergbauernbetriebe – zu negativen Grundrenten und damit zu negativen Ertragswerten. Solche Negativergebnisse haben auf den Bewirtschafter ohne Zweifel auch in psychologischer Hinsicht eine unerwünschte Wirkung[209].

Nach der bisherigen Berechnungsmethode wird vom gesamten Betriebseinkommen die Arbeit vorweg voll durch die tatsächlichen Angestelltenkosten und einen kalkulatorischen Lohnanspruch für die familieneigenen Arbeitskräfte in Abzug gebracht. Der Restbetrag des Betriebseinkommens wird dem Produktionsfaktor Kapital zugewiesen. Wegen der stark steigenden Arbeitskosten entfällt somit ein relativ immer kleinerer Rest des Betriebseinkommens auf den Faktor Kapital[210].

Die neue, von der Kommission vorgeschlagene faktorproportionale Berechnungsmethode betrachtet die beiden Faktoren Arbeit und Kapital für den Produktionsprozess als gleichwertig[211]. Das Betriebseinkommen wird daher auch entsprechend den Faktoren auf die Arbeit und das Kapital verteilt und nicht, wie bis anhin, der Faktor Arbeit vorweg einseitig voll in Rechnung gestellt. Auf diese Weise sollen in Zukunft die negativen Grundrenten und Ertragswerte vermieden werden können[212].

bb) Neukonzeption der Schätzungsmethoden: Umstellung auf die Einzelbewertungsmethode

Der heute in der Praxis angewandten Rohertragsmethode wird vorgeworfen, dass sie zu wenig zwischen Gebäude- und Landkapital unterscheide. Aus diesem Mangel resultierten dann bei guten Gebäudeverhältnissen zu niedrige und

---

209 Sten Bull StR 1977 579 f. (Furgler).
Späti H. P., a. a. O., S. 83 f.
210 Späti H. P., a. a. O., S. 85.
211 Späti H. P., a. a. O., S. 81.
212 Sten Bull StR 1977 579 f. (Furgler).

bei schlechten Verhältnissen zu hohe Ertragswerte. Ausserdem berücksichtige die heute geltende Methode die Abschreibungsbedürfnisse und den künftigen Investitionsaufwand zu wenig[213].

Die künftige Schätzungsmethode soll die kritisierten Mängel des bisherigen Verfahrens so weit als möglich ausmerzen. Die Expertenkommission schlägt eine sog. Einzelbewertungsmethode vor. Land und Gebäude werden dabei getrennt bewertet. Die vorgeschlagene Methode hat den Vorteil, dass sie auf alle Formen von Betrieben und Einzelobjekten anwendbar ist. Sie zeichnet sich ausserdem durch ihre Einfachheit und Durchschaubarkeit aus[214].

Es werden auch für dieses Verfahren wiederum Wertrahmen ausgearbeitet, welche die Schätzung der einzelnen Betriebselemente ermöglichen sollen[215].

Die neuen Schätzungsgrundlagen werden voraussichtlich im Verlaufe des Jahres 1979 in Kraft treten und zu einer Erhöhung des Ertragswertes um 10-20 Prozent führen.

---

213 Anderegg R., a.a.O., S. 14.
214 Späti H.P., a.a.O., S. 87.
215 Späti H.P., a.a.O., S. 87.

3. Kapitel

LAGE DES PAECHTERS IM RAHMEN DER HEUTIGEN PACHTZINSKONTROLLE

§ 5 BEDRAENGNISSITUATION DES PAECHTERS

I. Bedeutung des Bodens für den landwirtschaftlichen Pächter

"Der Bauer ist an den Boden, den er bebaut, fast ebenso gebunden, wie die Seele an den Leib[1]."

Um die Lage des Pächters richtig einschätzen zu können, muss man sich in erster Linie bewusst sein, was für eine fundamentale Bedeutung der landwirtschaftliche Boden für ihn hat.

Das Vorhandensein von nutzbarer Kulturfläche ist sicherlich die wesentlichste Voraussetzung für jede landwirtschaftliche Tätigkeit[2]. Kein anderer Zweig der Volkswirtschaft ist so intensiv mit dem Grund und Boden verbunden wie gerade die Landwirtschaft.

Für den Pächter ist der Boden nicht nur Standort, wie für die Industrie und das Gewerbe, sondern darüber hinaus gleichzeitig auch noch Produktionsmittel. Aus ihm erwirtschaftet er die Früchte, die ihm und seiner Familie eine Lebensexistenz ermöglichen. Von der jeweiligen Bodenbeschaffenheit wird das Wirken des Pächters weitgehend geprägt.

Der landwirtschaftliche Boden nimmt also für den Pächter ohne Zweifel eine Schlüsselstellung ein[3].

---

1 Zitat von Thibon G., zit. bei Kaufmann O.K., Vor der Revision des schweizerischen landwirtschaftlichen Bodenrechts, Wirtschaft und Recht 15 (1963) S. 24.

2 Burckhardt A.E., Probleme der modernen Pachtgesetzgebung (Diss. Basel 1951) S. 22.

3 Sten Bull NR 1948 340 (Schwizer).

II. Unvermehrbarkeit des landwirtschaftlichen Bodens

Unser Kulturland ist nicht beliebig vermehrbar, denn das Gebiet der Schweiz ist durch die Landesgrenzen festgelegt. Durch den Ausbau des Siedlungsgebietes und der Infrastruktur hat die Fläche des landwirtschaftlich nutzbaren Bodens in den vergangenen Jahrzehnten ständig abgenommen.

Es ist daher notwendig, dass der landwirtschaftliche Boden nicht wie eine beliebig vermehrbare oder reproduzierbare Ware behandelt wird[4]. Besonders in unserem kleinen, relativ dicht bevölkerten Binnenland, von dessen Gesamtfläche rund 25 Prozent land- und forstwirtschaftlich unproduktiv sind[5], stellt der landwirtschaftliche Boden für die Landwirtschaft und die in ihr tätige Bevölkerung ein überaus wertvolles Gut dar[6].

Diese ganze Entwicklung hat u.a. zur Folge, dass die Nachfrage nach Pachtobjekten grösser wird. Der Run nach Pachtland wird in jüngster Zeit durch die flächenbezogene Milchkontingentierung noch gesteigert. Auf eine Pachtausschreibung bewerben sich derzeit nicht selten mehr als fünfzig Interessenten. Die Lage der Pächter ist damit ziemlich klar: das Pachtland ist heute zu einer Mangelware geworden und ein Pächter, der ein neues Pachtobjekt sucht, steht vor einer beinahe aussichtslosen Situation. Die Nachfrage ist gross, das Angebot dagegen sehr klein.

III. Pächter als schwächere Vertragspartei

Die Knappheit des zur Verfügung stehenden Kulturbodens gibt dem Verpächter bei den Vertragsverhandlungen verständlicherweise eine starke Position. Sie räumt ihm gewissermassen eine Monopolstellung ein. Der Verpächter kann nämlich seinen Vertragspartner aus einer Vielzahl von Pachtbewerbern aussuchen.

---

4 Sten Bull NR 1948 340 (Schwizer).

5 Kleinewefers H./Pfister R., Die schweizerische Volkswirtschaft (Frauenfeld 1977) S. 225.

6 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 30. Dezember 1947, BBl 1948 I 22.

Es muss an dieser Stelle der Gerechtigkeit halber aber klar hervorgehoben werden, dass es zahlreiche Verpächter gibt, die ihre stärkere Stellung dem Pächter gegenüber in keiner Weise ausnützen und sich getreu an die rechtlichen Vorschriften halten. Pächter und Verpächter stehen zueinander in einem partnerschaftlichen Verhältnis, das nicht selten über Generationen hinweg andauert.

Anderseits besteht aber doch die grosse Gefahr, dass dem Pächter pachtrechtlich unhaltbare und gegen die gesetzlichen Bestimmungen verstossende Bedingungen auferlegt werden. So sind zahlreiche Fälle bekannt, wo der Verpächter vom Pächter verlangt, dass der abgemachte Pachtzins der zuständigen kantonalen Kontrollstelle nicht zur Genehmigung vorgelegt werden darf, oder dass der Pächter zusätzlich zum behördlich bewilligten Pachtzins noch ein weiteres Entgelt erbringen muss. Um den Abschluss des Pachtvertrages nicht zu gefährden, bleibt dem Pächter in der Regel nichts anderes übrig, als den widerrechtlichen Vertragsinhalt zu akzeptieren. Der Pächter handelt, selbst wenn er es ist, der die "Schwarzzahlung" offeriert, oftmals in einer Notlage. In vielen Fällen sieht er sich ausserstande, seine gesetzlichen und vertraglichen Rechte auch tatsächlich durchzusetzen. Ist er nämlich mit dem das gesetzliche Höchstmass übersteigenden Pachtzins nicht einverstanden, so kommt der Pachtvertrag nicht zustande. Der Verpächter findet bestimmt einen anderen Interessenten, der aus der gleichen Notsituation heraus bereit ist, das widerrechtlich Geforderte zu bezahlen.

Die gleiche unerfreuliche Situation haben wir auch dann, wenn der Verpächter den Pachtzins während der Vertragsdauer ohne behördliche Bewilligung erhöht. Der Pächter wird sich, um keine Kündigung auf den nächstmöglichen Termin zu riskieren, in den allerwenigsten Fällen zur Wehr setzen. Er wird den über dem behördlichen Maximum liegenden Pachtzins bezahlen, obwohl er dadurch die Bewilligungspflicht nach Art. 2 Abs. 1 Pachtzinsgesetz verletzt und straffällig wird[7].

Das nachgiebige Verhalten des Pächters wird verständlich, wenn man sich bewusst ist, was für Folgen eine Kündigung für den Pächter und seine ganze Familie mit sich bringt. Mit der Kündigung des Pachtvertrages verliert der Pächter nämlich, angesichts der grossen Nachfrage nach Pachtob-

---

7 Keller P., Die Revision des landwirtschaftlichen Pachtrechts, ZSGV 69 (1968) S. 273.

jekten, sehr oft nicht nur seine Wohnung und seinen Arbeitsplatz, sondern darüber hinaus noch seine ganze Existenzgrundlage. Meistens wird er nicht mehr in seinem angestammten Beruf als Landwirt arbeiten können; er muss eine Beschäftigung in einer anderen, ihm vielleicht völlig fremden Branche suchen. Sein Vieh, seine Geräte und Maschinen muss er in der Regel auf dem Liquidationswege mit erheblichen Verlusten verkaufen[8].

Abgesehen von den schwerwiegenden materiellen Folgen einer Pachtkündigung, kann man sich als Aussenstehender kaum vorstellen, was in einem Pächter vorgeht, der zuschauen muss, wie sein mit viel Mühe und Sorge aufgezogenes Vieh vor seinem Stall versteigert wird.

Aus dem Gesagten wird ersichtlich, dass eine Kündigung für den Pächter und seine Familie nicht selten katastrophale Auswirkungen hat. Oftmals besteht ein krasses Missverhältnis zwischen dem Nutzen, den die Kündigung für den Verpächter hat, und den Folgen der Kündigung, welche vom Pächter getragen werden müssen. Der Ruf der Pächter nach einem verbesserten Schutz vor Kündigungen ist also begreiflich.

Die Situation ist unbefriedigend. Das Pachtzinsgesetz, das zum Schutz des Pächters vor übersetzten Pachtzinsen geschaffen worden ist, spielt nur auf dem Papier, nicht aber in der Praxis. Die gesetzlichen Grundlagen müssen neu überdacht werden, damit solche Missstände in Zukunft verhindert werden können.

---

8 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung vom 29. April 1970 zum Entwurf eines Bundesgesetzes über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechts, BBl 1970 I 823.

§6 VERBESSERUNG DER LAGE DES PAECHTERS

Eine vom Bundesrat am 5. Juli 1978 eingesetzte Expertenkommission zur Revision des Pachtrechts hat kürzlich ihre Arbeit aufgenommen. Sie wird entsprechend den verschiedenen parlamentarischen Vorstössen namentlich die Probleme des Kündigungsschutzes, der Bewilligungspflicht für die parzellenweise Verpachtung ganzer Heimwesen sowie der Pachtzinskontrolle zu prüfen haben. Die Kommission hat den Auftrag, bis Ende 1979 dem Bundesrat Vorschläge für eine Verbesserung der geltenden Ordnung im Pachtrecht zu unterbreiten.

I. Die heute geltende Kündigungsbeschränkung

In der Botschaft vom 29. April 1970 zum Entwurf eines Bundesgesetzes über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechts[1] vertrat der Bundesrat die Ansicht, dass der Pächter besonders dann vor Kündigung geschützt werden müsse, wenn diese nur deshalb erfolgt sei, weil der Pächter den Pachtvertrag der Kontrollbehörde zur Genehmigung vorgelegt und diese den übersetzten Pachtzins reduziert hat. Der Kreis des Rechtsschutzes sei hier zweifellos nicht geschlossen, und die Forderung der Pächter nach einem wirksameren Kündigungsschutz müsse daher verstanden werden[2].

Der bundesrätliche Entwurf enthielt dann auch einen Art. 24bis Abs. 3, der vorsah, dass eine Kündigung, welche ohne erheblichen Grund erfolgte, auf Begehren des Pächters für ungültig erklärt werden konnte[3]. Diese Erweiterung des Kündigungsschutzes traf aber vor allem im Ständerat auf erhebliche Kritik[4]. Man sah darin einen zu weitgehenden Eingriff in die Verfügungsfreiheit des Eigentümers, der nicht in unsere Zivilrechtsordnung hineinpasse.

---

1 BBl 1970 I 823 f.
2 Neukomm W., Rechtspolitische Aspekte zur Revision des bäuerlichen Zivilrechtes, ZBGR 49 (1968) S. 335.
3 BBl 1970 I 856.
4 Schriftliche Beantwortung der Motion Schnyder vom 24. März 1977, S. 2. Vgl. dazu auch: Sten Bull StR 1971 397 (Munz).

Das Parlament begnügte sich schliesslich mit der heute geltenden Kündigungsbeschränkung. Art. 24ter Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes vom 12. Juni 1951 über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG)[5] hat nach der Revision von 1972 folgenden Wortlaut:

"Hat die Kündigung für den Pächter oder seine Familie eine Härte zur Folge, die auch unter Würdigung der Interessen des Verpächters nicht zu rechtfertigen ist, so kann die zuständige richterliche Behörde am Ort der gelegenen Sache das Pachtverhältnis um höchstens drei Jahre erstrecken.

Das Gesuch um Erstreckung ist binnen dreissig Tagen seit Empfang der Kündigung bei der richterlichen Behörde einzureichen."

Mit dieser Abschwächung des vom Bundesrat vorgeschlagenen Kündigungsschutzes erfolgte eine Anpassung an die Mietzinsvorschriften. Im Gesetz vom 24. Juni 1970 über die Kündigungsbeschränkungen im Mietrecht[6] hat der Mieter ebenfalls die Möglichkeit, das Mietverhältnis erstrecken zu lassen, wenn die Kündigung für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hat, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist[7].

Zahlreiche Pächter sind mit der Möglichkeit, die Kündigung um höchstens drei Jahre aufzuschieben, nicht zufrieden. Sie bezeichnen diese Lösung als einen Scheinfortschritt des Parlamentes, der das Problem nicht aus der Welt schaffe, sondern lediglich zeitlich etwas verzögere[8]. Kritisiert wird unter anderem auch die sehr unterschiedliche Auslegung des Härtebegriffes in den verschiedenen Kantonen.

Auch die dreissigtägige Frist, während der vom Pächter zu beweisen ist, dass die Kündigung für ihn eine Härte zur Folge habe, scheint zu kurz bemessen zu sein. Diesen Beweis kann der Pächter nämlich erst dann erbringen, wenn er sich vorher um eine Ersatzpacht bemüht hat[9].

---

5 AS 1951 403 ff.
6 AS 1970 1276.
7 Vgl. Art. 267 a OR.
8 Neukomm W., Das landwirtschaftliche Bodenrecht im Wandel der Zeit, Agrarpolitik heute, Festschrift für Ernst Jaggi (Bern 1977) S. 74.
9 Eingabe des Schweizerischen Pächterverbandes und des Schweizerischen Bauernverbandes vom 30. Juli 1976 an das EVD und das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement, S. 5.

II. Möglichkeiten eines verbesserten Pächterschutzes

A. Schutz vor ungerechtfertigter Kündigung

Wie wir bereits festgestellt haben, bieten die heute geltenden gesetzlichen Grundlagen dem Pächter keine Gewähr, dass er seine vertraglichen und gesetzlichen Rechte auch tatsächlich durchsetzen kann. Es müssen also neue Wege gesucht werden, die dem Pächter einen verbesserten Schutz bieten.

So dürfte es unbestritten sein, dass der Pächter den Pachtvertrag pflichtgemäss der zuständigen Kontrollbehörde soll vorlegen können, ohne Gefahr zu laufen, dass ihm der Verpächter als Quittung für eine behördliche Pachtzinsherabsetzung auf den nächstmöglichen Termin die Kündigung der Pacht präsentiert. Solche Kündigungen, die jedem gesunden Rechtsempfinden widersprechen, müssen auf Begehren des Pächters für ungültig erklärt werden können, auch wenn dies einen weiteren Eingriff in die Vertragsfreiheit bildet[10]. Erst wenn der Pächter die Möglichkeit besitzt, sich gegen eine Kündigung, die ihren Grund allein in der Herabsetzung des Pachtzinses hat, zu wehren, ist der Kreis des Rechtsschutzes geschlossen und eine wirksame Pachtzinskontrolle möglich[11]. Für den Pächter können bei der Anfechtung der erfolgten Kündigung aber erhebliche Beweisschwierigkeiten auftreten, wenn er darzulegen hat, dass der Kündigungsgrund allein im reduzierten Pachtzins zu sehen ist. Der Verpächter wird sich nämlich bei seiner Kündigungsbegründung auf andere, eventuell gar nicht vorhandene Tatsachen stützen.

Die Pächter kämpfen nun aber für einen noch weiter ausgebauten Kündigungsschutz, wie er in verschiedenen andern Ländern Westeuropas bereits

---

10 Neukomm W., Rechtspolitische Aspekte zur Revision des bäuerlichen Zivilrechtes, ZBGR 49 (1968) S. 335.

11 Keller P., Die Revision des landwirtschaftlichen Pachtrechts, ZSGV 69 (1968) S. 273.
Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechts vom 29. April 1970, BBl 1970 I 824.
Diese Auffassung deckt sich mit derjenigen des Sekretariates der Eidgenössischen Pachtzinskommission in Bern (briefliche Auskunft von Herrn H. Meinen, Sekretär der Eidgenössischen Pachtzinskommission).

verwirklicht ist[12]. Sie verlangen, dass auf Begehren des Pächters jede Kündigung, die ohne erheblichen Grund erfolgt ist, für ungültig erklärt werden kann. Diese Forderungen werden verständlich, wenn man weiss, dass bei der heute herrschenden Knappheit von Pachtliegenschaften dem Pächter im Falle einer Kündigung sehr oft Gefahr droht, seine Lebensexistenz zu verlieren[13].

Obwohl es unbedingt notwendig ist, dass der Schutz des Pächters vor ungerechtfertigten Kündigungen ausgebaut wird, darf der Kündigungsschutz nicht dazu führen, dass ein Pachtverhältnis praktisch überhaupt nicht mehr gekündigt werden kann. Damit würde die Beweglichkeit des Bodenrechts zugunsten des guten Bewirtschafters doch allzu stark gehemmt[14]. Unzweckmässige Betriebsstrukturen sollen nicht um alles in der Welt erhalten werden[15]. Der Verpächter soll den Pachtvertrag auflösen können, wenn er dafür schutzwürdige Interessen nachweist. Das wäre beispielsweise der Fall bei ausgewiesenem Eigenbedarf, bei Misswirtschaft durch den Pächter oder wenn der Pächter Streitigkeiten mitverschuldet hat, die eine weitere Zusammenarbeit der Vertragsparteien erheblich erschweren[16]. Auf jeden Fall soll ein verbesserter Kündigungsschutz nicht dazu dienen, die Mängel und Fehler des Pächters zu decken.

Eine allzu rigorose Einschränkung des Kündigungsrechtes könnte unter Umständen auch dazu führen, dass das Angebot von Pachtland zum Nachteil der Pächterschaft noch kleiner würde; dann nämlich, wenn die Verpächter es vorziehen, den Betrieb auf eigene Rechnung unter Leitung eines angestellten Verwalters zu bewirtschaften.

Der Pachtvertrag soll also auch in Zukunft gekündigt werden können. Dabei müssen aber im Streitfall die beidseitigen Interessen der Vertragskontrahenten gegeneinander abgewogen werden. Aufgabe des Gesetzgebers

---

12 Keller P., a.a.O., S. 247 f.

13 Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechts vom 29. April 1970, BBl 1970 I 823.

14 Neukomm W., Rechtspolitische Aspekte zur Revision des bäuerlichen Zivilrechtes, ZBGR 49 (1968) S. 336.

15 Schriftliche Beantwortung Motion Schnyder vom 24. März 1977, S. 2.

16 Junge CVP, Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, Vorschläge der Jungen CVP des Kantons St. Gallen zur Verbesserung der Gesetzgebung über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, S. 11 f.

wird es also sein, klare Richtlinien zu schaffen, an die sich der Richter bei der Beurteilung des Einzelfalles zu halten hat.

B. Verlängerung der gesetzlichen Minimalpachtzeit

Bei der heute notwendigen und fortschreitenden Technisierung der Landwirtschaft ist der Pächter ebenfalls gezwungen, grosse Geldmengen in den Pachtbetrieb zu investieren. Um keine finanziellen Verluste zu erleiden, muss er genügend Zeit zur Verfügung haben, um seine Kapitaleinlagen in Maschinen und Gebäude zu amortisieren.

Die heute geltende Mindestpachtdauer von sechs Jahren[17], mit einer allfälligen Erstreckung der Pacht um höchstens drei Jahre[18], ist, in Anbetracht der grossen Investitionen, für eine vernünftige Amortisation zu kurz bemessen. Eine neun- bis zwölfjährige Minimalpachtzeit scheint daher de lege ferenda gerechtfertigt zu sein. Auch bei einer verlängerten Pachtdauer sollte der Pächter die Möglichkeit haben, in bestimmten Fällen die Pacht um höchstens drei Jahre erstrecken zu lassen.

In der Motion der Fraktion des Landesrings vom 17. April 1978 wird unter anderem die Erhöhung der Mindestpachtdauer verlangt. In seiner kürzlich erschienenen Antwort macht der Bundesrat darauf aufmerksam, dass die Pachtdauer für ganze Heimwesen so bemessen sein sollte, dass der Pächter die von ihm getätigten Investitionen genügend amortisieren kann. Nicht so einhellig sei aber die Meinung hinsichtlich der Verpachtung von Einzelparzellen. Dem Interesse des Pächters an einer genügend langen Pachtdauer stehe nämlich das Interesse an einer gewissen Mobilität des landwirtschaftlichen Bodens zugunsten des tüchtigen Bewirtschafters gegenüber. Es gelte auch hier, die gegenläufigen Interessen sorgältig gegeneinander abzuwägen.

---

17 Art. 23 Abs. 1 EGG.
18 Art. 24ter EGG.

4. Kapitel

WIRKUNGEN DER PACHTZINSKONTROLLE

§7 VOR- UND NACHTEILE DER PACHTZINSKONTROLLE

I. Vorteile der Kontrolle

A. Bekämpfung der Auftriebstendenzen bei den Pachtzinsen als Folge der Nachfragesteigerung nach Pachtobjekten

Bereits weiter vorne haben wir festgestellt, dass das zur Verfügung stehende Pachtland aus verschiedenen Gründen in unserem Land immer knapper wird. Einer sehr grossen Nachfrage nach Pachtobjekten steht ein verschwindend kleines Angebot gegenüber. In dieser Situation würden die Pachtzinse, wären sie dem freien Spiel des Marktes ausgesetzt, laufend ansteigen. Dieser Entwicklung soll nun die Pachtzinskontrolle einen Riegel schieben. Sie hat dafür zu sorgen, dass die Pachtzinse nicht in unbeschränkte Höhen wachsen, sondern legt, je nach Ertragswert des Pachtgutes, eine maximale Limite fest.

Welchen Einfluss die behördliche Pachtzinskontrolle auf die Höhe der effektiv zu bezahlenden Pachtzinse hat, lässt sich zahlenmässig leider nicht genau feststellen. Es dürfte aber nach allgemeiner Beurteilung unbestritten sein, dass sich die Pachtzinskontrolle, trotz des starken und ständigen Rückganges des nutzbaren Kulturlandes, auf das allgemeine Pachtzinsniveau dämpfend auszuwirken vermag[1].

---

1 Aebi E., 20 Jahre Pachtzinskontrolle, Schweizerische Landwirtschaftliche Monatshefte 35 (1957) S. 171 ff.
Wie steht es um die Pachtzinskontrolle?, Zentralblatt "Land- und Milchwirtschaft" vom 24. August 1978 (Bern 1978).
Diese Auffassung deckt sich mit derjenigen des Sekretariates des Schweizerischen Bauernverbandes in Brugg (briefliche Auskunft von Vizedirektor Dr. W. Neukomm).

B. Verbesserung der Einkommensverhältnisse der Pächter (Erhaltung eines gesunden und leistungsfähigen Pächterstandes)

Eine starke Erhöhung der Pachtzinse hätte sich naturgemäss zum Nachteil der Pächterschaft ausgewirkt. Durch die Bestimmungen des Pachtzinsgesetzes soll nun aber der Pächter vor übermässigen Pachtzinsforderungen geschützt werden. Der vom Verpächter geforderte Zins soll "gerecht" sein, d. h. in einem vernünftigen Verhältnis zur wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit des Landwirtschaftsbetriebes stehen[2]. Nur unter solchen Bedingungen kann das Einkommen und damit die Existenz der Pächterfamilie gesichert und die Gefahr einer Verschuldung gebannt werden. Die Vorschriften über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinsen sind aus diesem Grunde besonders geeignet, den Pächterstand zu festigen und ihm seine Stellung im Rahmen der Landwirtschaft zu erhalten[3].

Wegen der wachsenden Bedeutung der landwirtschaftlichen Pacht liegt die Erhaltung eines gesunden und leistungsfähigen Pächterstandes auch im Interesse der gesamten schweizerischen Bevölkerung.

C. Auswirkung der landwirtschaftlichen Pachtzinsen auf eine günstigere Kosten- und Preisgestaltung der landwirtschaftlichen Produkte

Es steht ausser Zweifel, dass sich ein tiefgehaltener Pachtzins auf die individuelle Kostenrechnung des geschützten Pächters günstig auswirkt. Gesteigerte Pachtzinse bedeuten also mit anderen Worten eine Erhöhung der Produktionskosten auf den Pachtliegenschaften. Der Schluss, dass vermehrte Produktionskosten nach einem Ausgleich über höhere Produktenpreise rufen, liegt nahe[4].

---

2 Botschaft vom 29. April 1970 zum Entwurf eines Bundesgesetzes über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechtes, BBl 1970 I 828.

3 Aebi E., Der Pächterstand und seine Stellung in der schweizerischen Landwirtschaft, Stand der Forschung auf dem Gebiete der Wirtschaftslehre des Landbaues, Festschrift zum 80. Geburtstag von Prof. Ernst Laur (Brugg 1951) S. 381.

4 Botschaft vom 29. April 1970 zum Entwurf eines Bundesgesetzes über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechtes, BBl 1970 I 833.

Ob sich aber gesteigerte Produktionskosten unbedingt und in jedem Fall auf die Preisgestaltung der landwirtschaftlichen Produkte auswirken, ist zweifelhaft. Man muss sich nämlich vor Augen halten, dass diese Preise – soweit sie überhaupt von den Produktionskosten abhängen – nicht allein von den Kosten in Pachtgütern, sondern in noch grösserem Umfang von denjenigen in selbstbewirtschafteten Landwirtschaftsbetrieben beeinflusst werden[5].

D. Bekämpfung der Preissteigerung des landwirtschaftlichen Bodens

Positiv gewertet werden muss auch die indirekte Wirkung der Pachtzinskontrolle auf die Entwicklung der Verkaufspreise von landwirtschaftlichen Heimwesen und Parzellen[6].

Der Käufer von landwirtschaftlichem Boden weiss, dass er im Falle einer Verpachtung des erworbenen Landes in der Festsetzung des Pachtzinses nicht frei ist. Die Tatsache, dass die Behörde den Pachtzins nicht nach Massgabe des Kaufpreises und der Investitionen, sondern nach der objektiven Ertragsfähigkeit des Pachtobjektes berechnet, bewirkt eine, wenn auch gesamthaft gesehen bescheidene Bremswirkung auf die Bodenpreise[7]. In diesem Sinne werden die laufenden Erträgnisse von landwirtschaftlichen Liegenschaften für den Eigentümer durch die Pachtzinskontrolle klein gehalten[8].

Ueberliesse man die Gestaltung des Pachtzinses bei den heute dauernd ansteigenden Bodenpreisen dem freien Lauf der Kräfte, dann würde dies unweigerlich zu einer rapiden Erhöhung des Pachtzinsniveaus über das heute bewilligte Mass hinaus führen. Ist der Kaufpreis einer Liegenschaft nämlich

---

5 Sieber H., Die Wirkungen der Pachtzinskontrolle, "Bund" Nr. 332 vom 7. August 1960.

6 Aebi E., Der Pächterstand und seine Stellung in der schweizerischen Landwirtschaft, a.a.O., S. 384.

7 Aebi E., 20 Jahre Pachtzinskontrolle, a.a.O., S. 171.
Vgl. dazu die Kritik von Sieber H., Die Wirkungen der Pachtzinskontrolle, "Bund" Nr. 332 vom 7. August 1960: "Fast völlig wertlos ist die Pachtpreistiefhaltung als Mittel zur Tiefhaltung der Bodenpreise."

8 Botschaft vom 29. April 1970 zum Entwurf eines Bundesgesetzes über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechtes, BBl 1970 I 833.
Kaufmann O.K., Vor der Revision des schweizerischen landwirtschaftlichen Bodenrechts, Wirtschaft und Recht 15 (1963) S. 10.

hoch, dann würde der Käufer nach einer möglichst vorteilhaften Verzinsung des Anlagewertes streben und dementsprechend einen hohen Pachtzins berechnen[9].

Da die Kurve der Bodenpreise bzw. des Pachtzinsniveaus und diejenige der Produktenpreise nicht unbedingt parallel verlaufen würden, könnte dadurch für den Pächter eine seine Existenzgrundlage vernichtende Divergenz entstehen[10]. Auch in diesem Zusammenhang wird einmal mehr deutlich, wie wichtig es ist, dass die Höhe des Pachtzinses auf den Ertragswert des Pachtobjektes abgestimmt wird, wenn man dem Pächter ein einigermassen gesichertes Einkommen gewährleisten will.

E. Schonendere Bodenbewirtschaftung durch den Pächter

Ein Pächter, der einen sehr hohen Pachtzins zu entrichten hat, ist besonders bei einer kurzen Pachtdauer versucht, möglichst viel aus dem teuren Boden herauszuwirtschaften. Diese Gefahr der Bodenübernutzung und Bodenverarmung scheint kleiner zu sein, wenn der Pachtzins ein bestimmtes Höchstmass nicht übersteigen darf. Somit trägt die Pachtzinskontrolle dazu bei, dass der landwirtschaftlich nutzbare Boden schonend bebaut und erhalten bleibt.

II. Nachteile der Pachtzinskontrolle

A. Gesteigerte Nachfrage nach Pachtobjekten

Durch die behördliche Pachtzinskontrolle wird das Pachtzinsniveau künstlich unter dem Stand gehalten, den es beim freien Spiel von Angebot und Nachfrage erreichen würde. Diese Tatsache bewirkt, dass die Nachfrage nach Pachtobjekten auf der einen Seite steigt, da der Anreiz, Land in Pacht zu

---

9 Rudolf K., Die Stellung der landwirtschaftlichen Pacht innerhalb der landwirtschaftlichen Unternehmungsformen, unter spezieller Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Zeitpacht in der Schweiz (Diss. Zürich 1953) S. 140.

10 Hammer H., Die Eingriffe des Bundes in die landwirtschaftliche Pacht (Diss. Bern 1947) S. 18.

nehmen für den Pächter verständlicherweise grösser ist, wenn das Pachtzinsniveau tiefer liegt.

Auf der andern Seite wird aber das Angebot, d.h. die Bereitschaft der Bodeneigentümer, Land zu verpachten, geschmälert[11]. Je weniger Zins für das Pachtland bezahlt werden muss, desto geringer ist das Interesse der Verpächter an einem Pachtvertrag. Ein Grundeigentümer zieht es unter solchen Umständen dann eventuell vor, sein Kulturland selber zu bewirtschaften oder an die umliegenden Nachbarbauern parzellenweise zu verpachten. Er hat eventuell auch die Möglichkeit, den Boden als Bauland zu verkaufen. Statt dass der bäuerliche Boden erhalten bleibt, geht er oft an den Liegenschaftsmarkt über[12].

Durch diesen sogenannten Nachfrageüberhang entsteht ein Dauermangel an Pachtobjekten[13]. Die Zahl der angebotenen Pachtgüter ist heute demnach kleiner, als wenn die Pachtzinse keiner behördlichen Kontrolle unterliegen würden. In diesem Sinne erweist sich die Pachtzinskontrolle lediglich für diejenigen Bewerber als vorteilhaft, die tatsächlich die Gelegenheit bekommen, in ein Pachtverhältnis einzutreten[14].

B. Ungenügender Unterhalt der Pachtobjekte

Die Einnahmen des Verpächters aus dem Pachtverhältnis werden mittels der Pachtzinskontrolle bewusst unter dem Niveau des freien Marktpreises gehalten. Allein schon diese Tatsache ist, von der Warte des Verpächters aus gesehen, eine finanzielle Einbusse.

Nicht selten hat nun aber die erwähnte Preistiefhaltung die weitere Folge, dass der Verpächter an einem guten Unterhalt des Pachtobjektes und an wertvermehrenden Investitionen nur noch geringes Interesse hat[15]. Es ist in

---

11 Botschaft vom 29. April 1970 zum Entwurf eines Bundesgesetzes über Aenderungen des bäuerlichen Zivilrechtes, BBl 1970 I 826.
12 Sten Bull StR 1971 398 (Hürlimann).
13 Sieber H., Bodenpolitik und Bodenrecht (Bern 1970) S. 34.
14 Sieber H., Die Wirkungen der Pachtzinskontrolle, "Bund" Nr. 332 vom 7. August 1960.
15 Sieber H., Die Wirkungen der Pachtzinskontrolle, a.a.O.
Burckhardt A.E., Probleme der modernen Pachtgesetzgebung (Diss. Basel 1951) S. 182 f.

diesem Zusammenhang daher äusserst wichtig, dass in jedem Fall ein angemessener und für beide Vertragsparteien tragbarer Pachtzins gefunden wird. Dieser muss einerseits so hoch sein, dass die Verpächterlasten gedeckt sind und der Verpächter auch angespornt wird zu neuen produktionssteigernden Investitionen. Auf der andern Seite darf der Pachtzins wiederum nicht so hoch angesetzt sein, dass der Pächter von der Zinslast erdrückt und wirtschaftlich ruiniert wird[16].

C. Schwierigkeiten bei der Durchsetzung der Pachtzinsvorschriften

Es ist ein offenes Geheimnis, dass den Bestimmungen des Pachtzinsgesetzes nicht in allen Kantonen in befriedigender Weise nachgelebt wird. Zahlreiche Pachtverhältnisse werden der zuständigen Behörde gar nicht angezeigt oder es werden über den bewilligten Pachtzins hinaus noch sog. "Schwarzzahlungen" geleistet. Die Pachtzinskontrolle spielt nur bei jener kleinen Gruppe von Pachtverhältnissen einwandfrei, wo sich der Pächter um einen landwirtschaftlichen Kredit oder eine Bürgschaft bewirbt, weil die zuständigen Institute ihre Hilfe in der Regel davon abhängig machen, dass der Pachtzins amtlich kontrolliert und auf das zulässige Mass festgesetzt wird. Wie jede Preisvorschrift, birgt auch die Pachtzinskontrolle die Gefahr in sich, dass die Betroffenen versuchen, die ihnen unangenehmen Vorschriften zu umgehen[17].

Der Gesetzgeber hat sich bekanntlich im Jahre 1960 für die Weiterführung der landwirtschaftlichen Pachtzinskontrolle ausgesprochen. Er erachtete also die Pachtzinsvorschriften weiterhin für notwendig und sinnvoll. Trotzdem hat es der Gesetzgeber unterlassen, dafür zu sorgen, dass die entsprechenden Vorschriften in der Praxis konsequent angewandt werden. Die gesetzlichen Grundlagen für eine wirksame Pachtzinskontrolle sind an sich vorhanden, aber die Kantone, denen der Vollzug der Pachtzinsvorschriften übertragen ist, greifen nicht durch. Auch hat es der Bund bis heute unterlassen, den Kantonen ernsthafte Weisungen zu erteilen, um sich durchzu-

---

16 Kaufmann O.K., Das neue ländliche Bodenrecht in der Schweiz (St. Gallen 1946) S. 341.

17 Sieber H., Die Wirkungen der Pachtzinskontrolle, a.a.O.

setzen und der Bundesgesetzgebung Nachachtung zu verschaffen. Es ist nicht verwunderlich, dass ein Gesetz, dem mehr oder weniger straflos zuwidergehandelt werden kann, mit der Zeit unglaubwürdig wird.

De lege ferenda sollten, um der Pachtzinskontrolle grössere Wirksamkeit zu verschaffen, folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Die Kantone sollten dafür sorgen, dass die bewilligungsbefürftigen Pachtzinsen der zuständigen Behörde lückenlos zur Genehmigung vorgelegt werden.

2. Die Berechnungsgrundlagen müssen so ausgestaltet sein, dass in jedem Fall ein für beide Vertragsparteien akzeptabler Pachtzins vorgeschrieben wird.

3. Die im Pachtzinsgesetz angedrohten Strafen müssen bei Zuwiderhandlungen gegen das Bundesgesetz konsequenter angewandt werden.

4. Kündigungen, die ihren Grund allein in der behördlichen Herabsetzung eines Pachtzinses haben, müssen auf Begehren des Pächters für ungültig erklärt werden können.

D. Kostenverursachende Pachtzinskontrolle

Ein weiterer Punkt, der als Nachteil der Pachtzinskontrolle angesehen werden muss, sind die für die Durchführung der Kontrolle notwendigen Ausgaben.

III. Abwägung der Vor- und Nachteile der Pachtzinskontrolle

Wie wir nun festgestellt haben, bringt die landwirtschaftliche Pachtzinskontrolle neben Vorteilen auch eine ganze Reihe von nachteiligen Wirkungen mit sich. Es stellt sich daher die Frage, ob es in Zukunft nicht vorteilhafter wäre, die Pachtzinse nicht mehr zu kontrollieren, sondern sie vielmehr dem freien Lauf der Kräfte von Angebot und Nachfrage zu überlassen. In Abwägung der Vor- und Nachteile gelangt man zur Ueberzeugung, dass ein

Wegfall der Pachtzinskontrolle heute bedeutend mehr negative als positive Auswirkungen nach sich ziehen würde. Besonders der Einkommensschutz der Pächter muss als eine der wichtigsten Aufgaben der Pachtzinskontrolle betrachtet werden, deren Aufhebung nicht nur für den Pächterstand selbst, sondern für die gesamte Landwirtschaft äusserst empfindliche Nachteile mit sich brächte.

Bundesgesetz über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse

(Vom 21. Dezember 1960)

Die Bundesversammlung
der Schweizerischen Eidgenossenschaft,

gestützt auf die Artikel 31bis Absatz 3 Buchstabe *b*, 32 Absatz 2 und 64bis der Bundesverfassung [1],

nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 19. Juli 1960 [2],

beschliesst:

Art. 1

Geltungsbereich

[1] Der behördlichen Kontrolle unterliegen:

a. Pachtzinse für Einzelparzellen, ganze Heimwesen, Alpen und Weiden, die von Privaten, Korporationen, Gemeinden, Kantonen oder vom Bund zu Zwecken der Landwirtschaft verpachtet werden;

b. Zinse für unbewegliche und bewegliche Mietsachen, die mit einer wirtschaftlich überwiegenden Pacht nach Buchstabe *a* verbunden sind;

c. Weidegelder und Sömmerungszinse.

[2] Absatz 1 findet auch Anwendung auf Halb- und Teilpachtverträge sowie pachtähnliche Verhältnisse.

[3] Die Kantone können Pachtzinse bis zu 100 Franken oder die Pachtzinse kleiner Parzellen bis zu 25 a von der Kontrolle ausnehmen. Bei parzellenweiser Verpachtung ganzer Heimwesen oder wesentlicher Teile davon sowie grösserer Landkomplexe sind solche Ausnahmeregelungen nicht anwendbar.

AS **1961** 275
[1] SR **101**
[2] BBl **1960** II 493

4 Die Kantone können Weidegelder und Sömmerungszinse von der Kontrolle ausnehmen.

Art. 2

Bewilligungspflicht

1 Verpächter und Pächter sind verpflichtet, den Pachtzins behördlich bewilligen zu lassen,

a. wenn dieser gegenüber dem am 31. Dezember 1960 zulässigen Stand erhöht werden soll;

b. wenn durch Artikel 1 erfasste Objekte nach dem 31. Dezember 1960 erstmals verpachtet werden. Eine erstmalige Verpachtung im Sinne dieser Bestimmung liegt auch dann vor, wenn der Umfang, die Art oder die Zusammensetzung des Pachtgegenstandes oder die Pflichten und Rechte des Pächters geändert werden;

c. wenn ein nach den bisherigen Vorschriften genehmigungspflichtiger Pachtzins von der zuständigen Behörde noch nicht bewilligt worden ist.

2 Die Kantone haben die Kontrolle über die Meldung der bewilligungspflichtigen Vertragsabschlüsse zu regeln.

Art. 3

Bemessung des Pachtzinses [1)]

1 Für die Bestimmung des Pachtzinses ist der Ertragswert im Sinne von Artikel 6 des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1940 [2)] über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie der entsprechenden Ausführungsvorschriften massgebend. Ergeben sich auf Grund kantonaler Schätzungsnormen wesentlich höhere Werte als nach den Normen des Bundes, so ist auf das Eidgenössische Schätzungsreglement vom 28. Dezember 1951 [3)] abzustellen.[1)]

2 Der Pachtzins soll in der Regel 5½ Prozent des Ertragswertes betragen. Für Liegenschaften mit zweckmässig eingerichteten Gebäuden in gutem Zustand und mit überdurchschnittlicher Wirtschaftlichkeit kann der Pachtzins auf 6 Prozent des Ertragswertes erhöht werden. Wenn schutzwürdige Interessen des Verpächters oder andere wichtige Gründe es rechtfertigen, kann zum ordentlichen Pachtzins ein Zuschlag bis zu 20 Prozent gewährt werden; dabei ist der Lage des Pächters billig Rechnung zu tragen. [1)]

3 Nach Durchführung wert- und ertragsvermehrender Verbesserungen ist von der zuständigen Behörde, unter Anwendung der Berechnungsgrundsätze von Absatz 2, eine Erhöhung des bisher genehmigten Pachtzinses zu bewilligen.

[1)] Fassung gemäss Ziff. I 4 des BG vom 6. Okt. 1972 über Änderungen des bäuerlichen Zivilrechtes, in Kraft seit 15. Febr. 1973 (AS **1973** 93 102; BBl **1970** I 805, **1971** I 737).
[2)] SR **211.412.12**
[3)] SR **211.412.123**

Art. 4

Zuständige kantonale Behörde

[1] Die Kantonsregierungen bezeichnen die für die Festsetzung von Pachtzinsen im Sinne der Artikel 2 und 3 Absatz 3 zuständige Behörde.

[2] Sofern nicht eine einzige kantonale Behörde als zuständig erklärt wird, haben die Kantonsregierungen eine Beschwerdeinstanz zu bezeichnen, an welche die erstinstanzlichen Entscheide weitergezogen werden können.

[3] Die Kantonsregierungen sind ermächtigt, für die Tätigkeit der zuständigen Behörden eine Kostenordnung nach den Grundsätzen der Artikel 151 und 153 des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1943 [1)] über die Organisation der Bundesrechtspflege zu erlassen. Die rechtskräftigen Entscheide dieser Behörden sind den vollstreckbaren kantonalen Gerichtsurteilen gleichgestellt.

Art. 5 [2)]

Eröffnung der Entscheide und Rechtsmittelbelehrung

Art. 6 [3)]

Beschwerde gegen kantonale Entscheide

[1] Entscheide letzter kantonaler Instanzen unterliegen zunächst der Beschwerde an die Eidgenössische Pachtzinskommission und in letzter Instanz der Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht.

[2] Die Bestimmungen über die Bundesrechtspflege finden Anwendung.

[3] Der Bundesrat erlässt die nötigen Vorschriften über die Organisation der Pachtzinskommission. Die Kommissionsmitglieder und Ersatzmänner dürfen nicht der Bundesverwaltung angehören.

Art. 7

Nichtige Abreden

Der Pächter kann auf die ihm gemäss diesem Gesetz zustehenden Rechtsbehelfe (Art. 4 und 6) nicht zum voraus verzichten.

Art. 8

Auskunfterteilung

Die mit dem Vollzug betrauten Behörden sind befugt, von Personen, bei denen sie prüfen, ob die Vorschriften über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse eingehalten wurden, zu

[1)] SR **173.110**

[2)] Aufgehoben durch Ziff. I 4 des BG vom 6. Okt. 1972 über Änderungen des bäuerlichen Zivilrechtes (AS **1973** 93; BBl **1970** I 805, **1971** I 737).

[3)] Fassung gemäss Ziff. I 4 des BG vom 6. Okt. 1972 über Änderungen des bäuerlichen Zivilrechtes, in Kraft seit 15. Febr. 1973 (AS **1973** 93 102; BBl **1970** I 805, **1971** I 737).

verlangen, dass sie die dazu erforderlichen Auskünfte erteilen und belegen sowie die Besichtigung der von den Vorschriften erfassten unbeweglichen und beweglichen Sachen gestatten. Wird dem Verlangen nicht oder ungenügend entsprochen und besteht der Verdacht einer Widerhandlung gegen die Vorschriften über die Kontrolle der landwirtschaftlichen Pachtzinse, so können die Behörden Strafanzeige erstatten.

Berichterstattung der Kantone

Art. 9 [1)]

Art. 10

Strafbestimmungen und Massnahmen: *a.* Widerhandlungen

[1] Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieses Gesetzes oder den Ausführungsbestimmungen zuwiderhandelt, insbesondere

wer für die nach Artikel 1 der Kontrolle unterliegenden Zinse die erforderliche Bewilligung nicht einholt,

wer derartige Zinse ohne Bewilligung erhöht,

wer Einzelverfügungen über solche bewilligte oder herabgesetzte Zinse missachtet,

wer irgendwie unzulässige Zinse dieser Art oder weitere Entgelte sich versprechen lässt oder verspricht, fordert oder gewährt,

wird mit Busse bestraft.

[2] Die Strafverfolgung verjährt in fünf Jahren.

[3] Die Strafverfolgung auf Grund der besondern Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches [2)] bleibt vorbehalten.

[4] Der Richter kann die Eintragung der Busse in die Strafregister anordnen, wenn die Schwere der Widerhandlung es rechtfertigt.

Art. 11

b. Geschäftsbetriebe

[1] Werden die Widerhandlungen im Geschäftsbetrieb einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft oder einer Einzelfirma begangen, so finden die Strafbestimmungen auf die Personen Anwendung, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen.

[2] Die juristische Person, die Gesellschaft oder der Inhaber der Einzelfirma haften solidarisch für Busse und Kosten, sofern die verantwortliche Geschäftsleitung nicht nachweist, dass sie alle erforderliche Sorgfalt angewendet hat, um die Einhaltung der Vorschriften durch die genannten Personen zu bewirken.

[1)] Aufgehoben durch Ziff. I 4 des BG vom 6. Okt. 1972 über Änderungen des bäuerlichen Zivilrechtes (AS **1973** 93; BBl **1970** I 805, **1971** I 737).
[2)] SR **311.0**

[3] In entsprechender Weise haften die Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts bei Widerhandlungen in ihren Betrieben und Verwaltungen.

[4] Die gemäss diesem Artikel mitverantwortlichen Personen haben in allen Verfahrensstadien die gleichen Parteirechte wie die Beschuldigten.

Art. 12

c. Verfall unrechtmässiger Vermögensvorteile

[1] Hat der Beschuldigte, der Dritte, in dessen Geschäftsbetrieb die Widerhandlung begangen wurde, oder deren Rechtsnachfolger durch die Übertretung einen unrechtmässigen Vermögensvorteil erlangt, so kann ihn der Richter, ohne Rücksicht auf die Strafbarkeit, zur Bezahlung eines dem Vorteil entsprechenden Betrages an den für die Pachtzinskontrolle zuständigen Kanton verpflichten. Der Richter kann auch verfügen, dass dieser Vermögensvorteil ganz oder teilweise dem Pächter herauszugeben ist.

[2] Die in Absatz 1 genannten Dritten und Rechtsnachfolger haben in allen Verfahrensstadien die gleichen Parteirechte wie die Beschuldigten.

[3] Bei der Bestimmung des herauszugebenden Vermögensvorteils sind die finanziellen Verhältnisse der zur Herausgabe Verpflichteten zu berücksichtigen.

[4] Ist die Strafverfolgungsverjährung gemäss Artikel 10 Absatz 2 eingetreten, so kann die Bezahlung eines dem unrechtmässigen Vermögensvorteil entsprechenden Betrages an den Kanton oder die Herausgabe an den Pächter nicht mehr verfügt werden.

Art. 13

Strafverfolgung

[1] Die Strafverfolgung obliegt den Kantonen.

[2] Sämtliche Urteile, Strafbescheide und Einstellungsbeschlüsse sind sofort nach ihrem Erlass in vollständiger Ausfertigung der Bundesanwaltschaft zuhanden des Bundesrates mitzuteilen.

Art. 14

Übergangsbestimmungen

[1] Auf Tatsachen, die während der Geltungsdauer des Verfassungszusatzes vom 27. Juni 1956 [1)] über die befristete Weiterführung einer beschränkten Preiskontrolle sowie des gestützt hierauf erlassenen Bundesbeschlusses vom 28. September 1956 [2)] über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle und der Verordnung vom 28. Dezember 1956 [3)] über die Kontrolle der landwirt-

[1)] [AS **1956** 767]
[2)] [AS **1956** 1618, **1959** 907 Art. 12 Abs. 4 1691, AS **1960** 1633 Art. 1]
[3)] [AS **1956** 1644. AS **1961** 281]

schaftlichen Pachtzinse eingetreten sind, finden die Bestimmungen jener Erlasse weiterhin Anwendung.

[2] Die bisherigen organisatorischen und Verfahrensvorschriften der Kantone bleiben bis zu ihrer Aufhebung in Kraft.

Art. 14bis [1]

Pachtzinserhöhung bei richterlicher Pachterstreckung

Artikel 3 findet auch auf Pachtverträge Anwendung, die vor seinem Inkrafttreten abgeschlossen worden sind und nachher gerichtlich erstreckt werden. Die Bewilligung des höheren Pachtzinses durch die zuständige kantonale Behörde bleibt vorbehalten.

Art. 15

Inkrafttreten und Vollzug

[1] Der Bundesrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes.

[2] Er ist mit dem Vollzug beauftragt, soweit nicht die Kantone damit betraut sind.

Datum des Inkrafttretens: 15. April 1961 [2]

[1] Eingefügt durch Ziff. I 4 des BG vom 6. Okt. 1972 über Änderungen des bäuerlichen Zivilrechtes, in Kraft seit 15. Febr. 1973 (AS **1973** 93 102; BBl **1970** I 805, **1971** I 737).

[2] BRB vom 11. April 1961 (AS **1961** 280)

LEBENSLAUF

Am 12. Februar 1951 wurde ich als erstes von drei Kindern des Josef Ravaioli und der Nella Ravaioli, geb. Bereiter, in Rorschach geboren. Nach dem Besuch der Primarschule in Rorschach trat ich in das Interna des Kollegium Marianum in Vaduz ein, wo ich im März 1972 die Matura Typus B bestand. Im Herbst 1972 immatrikulierte ich mich an der Rech und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich und schloss mein Studium im Frühling 1977 mit dem Lizentiat ab. Die Sommerferien waren meist mit Militärdienst ausgelastet. Am 30. Mai 1979 wurde ich zum Doktor der Rechtswissenschaft promoviert.